

**HUKUM PERJANJIAN ISLAM SEBAGAI KONTRIBUSI  
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN  
DI HADAPAN NOTARIS**



**TESIS**

*Untuk Memenuhi Persyaratan*

*Mencapai Derajat Sarjana S-2*

*Magister Kenotariatan*

**MAGISTER KENOTARIATAN**

Oleh :

**SUNOTO, S.H.**

**B4B 003 154**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2005**

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft.	4318/T/m 1107/Cj
Tgl.	29-7-06

**HUKUM PERJANJIAN ISLAM SEBAGAI KONTRIBUSI  
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN  
DI HADAPAN NOTARIS**

TESIS

*Disusun Oleh :*

**SUNOTO, S.H.**

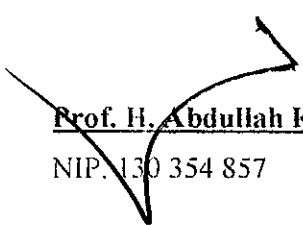
**B4B 003 154**


Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada Tanggal 15 Desember 2005  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui :

Pembimbing Utama,

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan,

  
Prof. H. Abdullah Kelib, S.H.  
NIP. 130 354 857

  
Mulyadi, S.H., M.S.  
NIP. 130 529 429

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 15 Desember 2005

Yang menyatakan,

SUNOTO, S.H.

## ABSTRAK

### HUKUM PERJANJIAN ISLAM SEBAGAI KONTRIBUSI PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN DI HADAPAN NOTARIS

Berkembang pesatnya lembaga ekonomi Islam seperti perbankan syariah, asuransi syariah, pasar modal syariah, multi level marketing syariah, lembaga lelang syariah dan gadai syariah dewasa ini juga diikuti meningkatnya berbagai macam transaksi bisnis secara Islami dan bentuk perjanjian yang menuntut untuk menggunakan ketentuan hukum perjanjian Islam.

Untuk memenuhi ketentuan hukum perjanjian Islam yang sesuai dengan syariah dan fikih Islam perlu kita ketahui bagaimana sistem hukum perjanjian Islam. Hukum perjanjian Islam yang telah banyak dilakukan oleh para pelaku bisnis, baik di bidang jual beli, perbankan, asuransi, pasar modal dan lain sebagainya menghasilkan surat atau akta perjanjian. Akta perjanjian dibuat oleh notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuatnya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Ketentuan hukum perjanjian Islam merupakan hal yang baru bagi notaris karena belum diatur secara komprehensif dalam peraturan perundang-undangan. Oleh sebab itu perlu kita ketahui mengenai kontribusi hukum perjanjian Islam dalam pembuatan akta perjanjian di hadapan notaris.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif yang dipergunakan di dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian yang menekankan pada hukum perjanjian Islam yang dikaitkan pada masalah pokok pembuatan akta perjanjian di hadapan notaris.

Penulisan ini berusaha menyajikan sistem hukum perjanjian Islam yang difokuskan bagi kepentingan notaris sebagai pejabat umum pembuat akta. Dalam membuat isi akta mengenai hukum perjanjian Islam seorang notaris harus memahami terlebih dahulu mengenai sistem hukum perjanjian Islam agar akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Pada dasarnya yang perlu menjadi acuan utama seorang notaris sebagai juru tulis adalah Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 282 dan ayat 283 yang mengatur secara jelas mengenai hukum perjanjian Islam. Selain hal tersebut juga harus memahami Fikih tentang akad atau perjanjian. Semua perjanjian atau akad (*transaksi*) yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak syari'at. Sistem hukum perjanjian Islam inilah yang menjadi kontribusi atau masukan bagi notaris dalam hal memformulasi atau membuat konsep isi suatu akta perjanjian yang menggunakan ketentuan hukum Islam.

Sistem hukum perjanjian Islam memiliki karakteristik yang berbeda dengan hukum barat, oleh sebab itu pembuatan akta perjanjian Islam di hadapan notaris harus memperhatikan sistem hukum perjanjian Islam agar akta yang dibuat sah berdasarkan syariat Islam. Pemerintah maupun Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia harus berperan aktif untuk menerbitkan ketentuan mengenai hukum perjanjian Islam.

## **ABSTRACTION**

### **CONTRACTUAL LAW of ISLAM AS AGREEMENT ACT MAKING CONTRIBUTION BEFORE NOTARY**

Rapidly grow of economic institute Islam like Islamic law (syariah) Banking, Islamic law (syariah) insurance, Islamic law (syariah) capital market, Islamic law (syariah) multi level marketing, Islamic law (syariah) institute auction and mortgage these days is also followed by the increasing of assorted of business transaction by Islami and agreement form that claiming to use rule of Islamic contractual law.

To fulfill rule of contractual law of Islam matching with Islamic law and fikih we need to know how system of Islamic contractual law. Contractual law of Islam which have a lot of done/conducted by businessmen, wherever in the sales area, banking, insurance, capital market and others yield agreement act or letter. Agreement deed made by notary as official functionary who make it, pursuant to law and regulation. Rule of contractual law of Islam represent matter newly for notary because it not yet been arranged comprehensively in law and regulation. On that account we need to know about contribution of contractual law of Islam in agreement act making before notary.

Approach method utilized in this thesis compilation is norm juridical research. Norm juridical research utilized in this thesis compilation is research emphasizing at contractual law of Islam which is fastened upon by main problem of agreement act making before notary

This writing tries to present system of contractual law of Islam focussed for the importance of notary as public act maker. In making content of Islamic agreement law, a notary have to comprehend beforehand hit system of Islamic contractual law in order to the act made by pursuant to Islamic law. Basically which require to become main reference for a notary as clerk is Al Qur'an of letter of Al Baqarah of sentence 282 and sentence 283 arranging clearly Islamic agreement law. Besides that, a notary also have to comprehend Fikih about akad or agreement. All agreement or akad conducted by two party or more, may not digress and have to in line with syari'at will. The system of Islamic contractual law become contribution or input for notary to formulated or to make concept the content of agreement act using Islamic law.

System of Islamic contractual law have different characteristics with western law, on that account making of Islamic agreement act before notary have to pay attention to system of Islamic contractual law in order to the act made by validity of pursuant to Islamic syari'at. Government and also National Syari'at Council of Ceremony of Moslem scholar of Indonesia have to be active to publish about Islamic agreement law.

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr.Wb.*

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : "HUKUM PERJANJIAN ISLAM SEBAGAI KONTRIBUSI PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN DI HADAPAN NOTARIS".

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna dari harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima, baik dalam studi maupun dari tahap persiapan penulisan sampai tesis ini terwujud saya ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Rasa hormat dan terima kasih saya sampaikan kepada pihak-pihak yang telah memberikan bantuan terhadap penulisan tesis ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik, antara lain kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Mulyadi, SH., MS. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
3. Bapak Yunanto, SH., Mhum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Bapak Prof. H. Abdullah Kelib, SH. selaku Pembimbing Utama dalam penulisan tesis ini yang tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
5. Para guru besar beserta Bapak /Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah tulus ikhlas menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan.
7. Staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Akhirnya untuk istriku tercinta INAYATUS SALISYA, SH. penulis ucapkan banyak terima kasih yang telah dengan tulus ikhlas, setia mendampingi dan selalu memberi dukungan do'a dan untuk putriku tercinta RAVIVA NABILA MAJID semoga menjadi anak sholehah yang cerdas.

Karena menyadari kurang sempurnanya penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut dengan senang hati kritikan dan saran-saran yang membangun dari para pembaca sekalian.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya.

Semarang, 15 Desember 2005

Penulis

*SUNOTO, S.H.*



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG MASALAH.....	1
B. PERUMUSAN MASALAH.....	13
C. TUJUAN PENELITIAN.....	13
D. KONTRIBUSI PENELITIAN.....	13
E. SISTEMATIKA PENULISAN.....	14
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. HUKUM ISLAM.....	17
B. HUKUM MUAMALAH ISLAM.....	30
C. HUKUM PERJANJIAN ISLAM.....	36
D. NOTARIS.....	43
E. AKTA AUTENTIK.....	47

<b>BAB III : METODE PENELITIAN.....</b>	<b>53</b>
A. METODE PENDEKATAN.....	54
B. SPESIFIKASI PENELITIAN.....	55
C. METODE PENGUMPULAN DATA.....	55
D. METODE ANALISA DATA.....	56
E. METODE PENYAJIAN DATA.....	57

<b>BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>58</b>
A. SISTEM HUKUM PERJANJIAN ISLAM.....	58
1. Pengertian Perjanjian.....	64
2. Rukun-rukun dan Syarat-syarat Perjanjian Secara Umum.....	66
3. Bebas Mengemukakan Syarat Dalam Perjanjian.....	71
4. Macam-macam Perjanjian.....	74
5. Berakhir dan Batalnya Perjanjian.....	79
6. Berbagai Macam Perjanjian Islam Di Masyarakat.....	84
a. Jual beli.....	84
b. Syirkah (Persekutuan).....	121
c. Ijarah (Sewa Menyewa).....	133
d. Mudharabah.....	139
B. HUKUM PERJANJIAN ISLAM SEBAGAI	

## KONTRIBUSI PEMBUATAN AKTA

PERJANJIAN DI HADAPAN NOTARIS..... 144

**BAB V : PENUTUP.....157**

A. KESIMPULAN.....157

B. SARAN.....158

## DAFTAR PUSTAKA

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. LATAR BELAKANG MASALAH

Sebagai seorang muslim melaksanakan ajaran Islam secara menyeluruh (*kaffah*) merupakan suatu usaha untuk menjadi muslim yang ideal, yang mencerminkan nilai-nilai Islam dalam dirinya secara utuh sebagaimana terdapat dalam surat Al Baqarah ayat 208 yang artinya :

*“Wahai orang-orang yang beriman masuklah ke dalam Islam secara kaffah (keseluruhan) dan janganlah kamu mengikuti langkah-langkah syetan, karena syetan itu musuh yang nyata bagimu.”*

Melaksanakan syariat Islam secara menyeluruh merupakan semangat umat Islam di Indonesia, hal ini dapat dilihat dari sejarah perjuangan bangsa Indonesia dalam peraturan politik hukum Indonesia. Kata syariat baru mengedepan pada tahun 1945, lebih tepatnya ketika Panitia Persiapan Kemerdekaan Indonesia (PPKI) menawarkan Piagam Jakarta (*Jakarta Charter*) sebagai dasar negara Republik Indonesia yang didalamnya antara lain tercantum anak kalimat: “Negara berdasarkan ketuhanan, dengan kewajiban menjalankan syari’ah Islam bagi pemeluk-pemeluknya”. Namun pada akhirnya, anak kalimat yang Islami tersebut ternyata tidak disepakati, kemudian akhirnya menjadi Pembukaan Undang-undang Dasar 1945.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang*, (Jakarta: Kiswah, 2004), hal. xvi.

Pada tahun 1955, kata syariat Islam mulai menggema kembali di gedung parlemen (*Konstituante*) ketika terdapat sikap pro dan kontra yang mengundang perdebatan sengit tentang kemungkinan pengembalian Piagam Jakarta sebagai dasar negara. Hasilnya untuk kedua kalinya kata syariat Islam juga gagal dalam konstitusi, karena Presiden Soekarno mengeluarkan Dekrit 5 Juli 1959 yang pada intinya mencabut Undang-Undang Dasar Sementara 1950 dan menyatakan kembali Undang-Undang Dasar 1945<sup>2</sup>. Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 yang pertama pada tahun 1999 sampai dengan amandemen keempat pada tahun 2002 belum juga dapat memasukkan kata-kata “Ketuhanan dengan kewajiban menjalankan syariat Islam bagi pemeluk-pemeluknya” dalam konstitusi negara Indonesia.

Permasalahan tersebut di atas tidak menghalangi umat muslim Indonesia untuk terus berusaha menjalankan syariat Islam pada setiap sisi kehidupannya. Diantara tanda-tanda meningkatnya kehidupan yang semakin relegius adalah semakin maraknya tempat-tempat ibadah, semakin banyaknya lembaga-lembaga sosial keagamaan dan semakin banyak pula lembaga-lembaga ekonomi dengan menerapkan nilai-nilai Islam didalamnya.

Beberapa lembaga yang bernuansa keagamaan di Indonesia antara lain Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI), Majelis Ulama Indonesia (MUI), Dewan Syariah Nasional (DSN), Badan Arbitrase Muamalah Indonesia (BAMUI) dan berbagai macam Lembaga Keuangan Syariah (LKS) diantaranya adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI), Bank Syariah Mandiri,

---

<sup>2</sup> *Ibid.*

Bank Danamon Syariah, Bank IFI Syariah, BRI Syariah, BII Syariah, BNI Syariah, Asuransi Takaful Syariah, Asuransi Jiwa Syariah, Pasar Modal Syariah, Multi Level Marketing (MLM) Syariah.

Berkembang pesatnya lembaga ekonomi Islam dewasa ini juga diikuti meningkatnya berbagai macam transaksi bisnis secara Islami dan bentuk perjanjian yang menuntut untuk menggunakan aturan Islam (*syariah*).

Al Qur'an dan Sunnah Rasulullah SAW sebagai penuntun memiliki daya jangkau dan daya atur universal. Artinya, meliputi segenap aspek kehidupan umat manusia dan selalu ideal untuk masa lalu, kini, dan yang akan datang.<sup>3</sup>

Syariat telah ditetapkan dan ditegakkan pondasinya serta disempurnakan dasar-dasarnya pada masa Nabi Muhammad SAW. Hal ini terdapat dalam Firman Allah Surat Al Maidah ayat 3 :

*"Pada hari ini telah Kusempurnakan untuk kamu agamamu, dan telah Kucukupkan kepadamu nikmat-Ku, dan telah Kuridhai Islam itu jadi agama bagimu".*

Mengenai muamalah, Allah telah berfirman dalam Al Qur'an Surat Al Baqarah ayat 282 yang artinya :

*"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu*

<sup>3</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hal. 1.

*mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki diantaramu. Jika tidak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil, dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguan, (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dan saksi saling sulit-menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah mengajarmu dan Allah maha mengetahui segala sesuatu."*

Ayat Al Qur'an tersebut menerangkan mengenai perlunya seseorang atau para pihak untuk menuliskan transaksinya sebagai bukti tertulis atas transaksi atau perjanjian yang telah dilakukan. Menerangkan pula adanya seorang yang bertindak sebagai penulis dan saksi dalam transaksi atau perjanjian tersebut.

Maraknya transaksi perdagangan (bisnis) yang semakin meningkat, seiring kehidupan sosial ekonomi yang semakin meningkat menyebabkan semakin banyaknya hubungan atau transaksi diantara anggota masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Semakin tinggi tingkat partisipasi masyarakat dalam hubungan atau transaksi bisnis akan menimbulkan pula tingginya resiko dari akibat transaksi tersebut. Seperti halnya wanprestasi yang dapat merugikan salah satu pihak yang turut dalam transaksi tersebut.

Keberadaan akta autentik sebagai alat bukti tertulis yang lebih kuat dalam pembuktiannya menjadi suatu kebutuhan yang tak dapat dielakkan lagi.

Untuk menyelesaikan kasus-kasus perdata yang timbul akibat wanprestasi dan perbuatan melawan hukum lainnya, hakim di pengadilan memerlukan alat bukti yang sempurna. Diantara alat bukti yang tertulis dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna adalah akta autentik.

Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan perkembangannya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis, terkuat, dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Akta autentik dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh



peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat keseluruhan.

Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Namun, notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatanganinya. Asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan akta perjanjian dapat selalu digunakan oleh para pihak yang berkepentingan. Yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak atau yang sering juga disebut sebagai sistem terbuka adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh Undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :<sup>4</sup>

1. kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
2. kebebasan untuk memiliki hak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
3. kebebasan untuk menentukan atau memilih *causa* dari perjanjian yang akan dibuatnya
4. kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian
5. kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
6. kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-undang yang bersifat opsional (*danvullend, optional*)

Menurut Subekti, cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak (*beginsel deer contracts vrijheid*) ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada dimuka perkataan “perjanjian”, dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) itu seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi) bahwa kita dibolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya Undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan “ketertiban umum dan kesusilaan”.<sup>5</sup>

Peristiwa hukum menyangkut lahirnya suatu perjanjian tidak lepas dari kaidah dan asas umum dari suatu perjanjian, yaitu syarat dasar

<sup>4</sup> Sultan Remy Sjahdani, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hal.47.

<sup>5</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1984), hal 5.

terbentuknya perjanjian itu sendiri dengan adanya asas kebebasan berkontrak sebagai landasan terbentuknya perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak yang dimaksud antara lain mengindikasikan bahwa dalam suatu perjanjian semestinya ada kesepakatan-kesepakatan dari masing-masing kedua belah pihak yang dibentuk secara bebas tanpa paksaan, kebebasan membentuk keinginan dari para pihak untuk dicantumkan dalam suatu klausula perjanjian sangat penting bagi keabsahan dari perjanjian itu sendiri.

Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak di atas, telah menunjukkan bahwa dalam hal melakukan hubungan hukum di lingkungan Hukum Perdata, setiap orang diberi kebebasan membuat kesepakatan atau persetujuan. Artinya, bila di antara tiap-tiap orang Islam dalam melakukan hubungan hukum di lingkungan Hukum Perdata (*muamalah*) antar sesamanya hendaknya bersepakat untuk memberlakukan Syariat Islam.

Umat Islam dapat memanfaatkannya untuk memberlakukan Syariat Islam dalam bidang Hukum Perdata (*muamalah*). Arti dari kebebasan yang dimaksud di atas adalah kebebasan dalam hal bebas untuk menetapkan isi atau materi yang menjadi kesepakatan, bebas menetapkan cara-cara pelaksanaannya, bebas menetapkan cara penyelesaian sengketa bila hal itu terjadi, dan bebas memilih hukum apa atau hukum mana yang akan mereka berlakukan bagi kesepakatan/perjanjian yang mereka buat.

Islam adalah agama dan jalan hidup yang berdasarkan pada firman Allah yang termaktub didalam Al Qur'an dan sunnah Rasulullah Muhammad

SAW. Setiap orang Islam berkewajiban untuk bertingkah laku dalam seluruh kehidupannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan Al Qur'an dan sunnah. Oleh karena itu, setiap orang Islam hendaknya memperhatikan tiap langkah kehidupannya untuk membedakan antara yang benar (*halal*) dan yang salah (*haram*). Prinsip-prinsip ini adalah kebutuhan dan kepentingan mengenalannya dengan hukum Islam (*syariah*).<sup>6</sup>

Berbagai muamalah dan transaksi seperti halnya jual beli, sewa menyewa, perbankan, pergadaian, perkongsian/perserikatan, paruhan laba/bagi hasil, perburuhan dan sebagainya dibenarkan oleh Islam melalui Al Qur'an dan sunnah Rasul.

Masalah-masalah yang banyak melibatkan anggota masyarakat dalam kehidupan sehari-hari adalah masalah muamalah (akad, transaksi) dalam berbagai bidang. Karena masalah muamalah ini langsung melibatkan manusia dalam masyarakat, maka pedoman dan tatanannya perlu dipelajari dan dilaksanakan dengan baik, sehingga tidak terjadi penyimpangan dan pelanggaran yang merusak kehidupan ekonomi dan hubungan sesama manusia.<sup>7</sup>

Hukum muamalah Islam mempunyai prinsip yang dapat dirumuskan sebagai berikut :<sup>8</sup>

<sup>6</sup> A. Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-hukum Allah (syariah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 11.

<sup>7</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. v.

<sup>8</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Jakarta: UII Press, 2000), hal. 15.

- a. Pada dasarnya segala bentuk muamalah adalah mubah, kecuali yang ditentukan lain oleh Al Quran dan Sunnah Rasul.
- b. Muamalat dilakukan atas dasar sukarela, tanpa mengandung unsur-unsur paksaan.
- c. Muamalat dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari *madharat* dalam hidup masyarakat.
- d. Muamalat dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur-unsur penganiayaan dan unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan.

Hukum perjanjian Islam merupakan satu dari berbagai macam dan bentuk dari muamalah. Dari berbagai macam dan bentuk muamalah yang ada dalam referensi fikih mumalah, mengenai hukum perjanjian (akad) sangatlah jarang dibahas. Oleh sebab itu, dalam kesempatan ini akan dibahas mengenai hukum perjanjian sesuai dengan syariat Islam. Hal ini disebabkan manusia tidak bisa tidak harus terkait dengan persoalan akad (kontrak/perjanjian) diantara sesamanya, maka dalam pembahasan tesis ini diusahakan sedapat mungkin menampilkan berbagai macam persoalan yang menyangkut lalu lintas hukum di bidang perjanjian. Hukum perjanjian tersebut di atas dikaitkan dengan tugas notaris sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta perjanjian sesuai dengan kaidah-kaidah dan prinsip-prinsip hukum Islam.

Pandangan hukum Islam terhadap akad (perjanjian) berbeda dengan pandangan hukum positif yang sekuler. Tanpa memperhatikan nilai-nilai agama, suatu akad dipandang sah menurut hukum positif bila terjadi atas dasar

sukarela antara pihak-pihak yang bersangkutan, meskipun harus dalam batas kepatutan. Berbeda dengan hukum Islam yang masih menekankan nilai-nilai agama. Maka, kemerdekaan orang dalam membuat akad dan syarat-syarat tidak dapat menyimpang dari ketentuan-ketentuan ajaran agama, meskipun pihak-pihak bersangkutan telah menyatakan sukarela.<sup>9</sup>

Hukum Islam pada dasarnya memberikan kebebasan orang membuat perjanjian sesuai dengan keinginannya, tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama, untuk menjaga jangan sampai terjadi penganiayaan antara sesama manusia melalui akad (perjanjian) dan syarat-syarat yang dibuatnya.

Kebebasan mengadakan akad dalam Al Qur'an Surat An Nisa' ayat 29 yang artinya :

*"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta-hartamu diantara kamu dengan jalan yang batil kecuali kalau dia merupakan jual beli yang dilakukan dengan persetujuan diantara kamu"*

dalam surat Al Baqarah ayat 188 yang artinya :

*"Dan janganlah diantara kamu sekalian memakan harta-hartamu dengan cara yang batil"*

Hadits nabi mengatakan bahwa :

*"Segala orang Islam berada di atas syarat-syarat yang mereka buat"*

Hadits nabi yang lain mengatakan bahwa :

---

<sup>9</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Op.cit.*, hal. 108.

*"Segala syarat yang tidak ada dalam kitab Allah, maka syarat itu adalah batal"*

Setiap manusia mempunyai kebebasan untuk mengikatkan diri pada suatu akad, dan sebagai akibatnya wajib memenuhi ketentuan hukum yang ditimbulkan oleh akad tersebut sebagaimana firman Allah surat Al Maidah ayat 1 yang artinya :

*"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu..."*

Bagi umat Islam, ketentuan-ketentuan syariat yang mengikat langsung pribadi-pribadi muslim yang pelaksanaannya tidak memerlukan bantuan institusi negara seperti sholat, puasa, zakat dan naik haji, serta ibadah *muamalah* haruslah dijadikan suatu kesempatan yang istimewa untuk menegakkan syariat Islam. Pengaturan dari setiap bidang muamalah mempunyai tujuan yaitu agar manusia tidak melakukan tindakan penyimpangan dari ketentuan-ketentuan yang berlaku, sehingga tidak akan terjadi konflik batin atau rasa tidak adil<sup>10</sup>. Oleh sebab itu, agama memberikan peraturan yang sebaik-baiknya, karena dengan teraturnya muamalah maka penghidupan manusia menjadi tentram dan damai.<sup>11</sup>

Berdasarkan apa yang telah dikemukakan di atas penulis tertarik untuk menulis tesis dengan judul **"HUKUM PERJANJIAN ISLAM SEBAGAI KONTRIBUSI PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN DI HADAPAN NOTARIS"**.

<sup>10</sup> R. Abdul Djamali, *Hukum Islam*, (Bandung: Mandar Maju, 1992), hal. 138.

<sup>11</sup> H. Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam: Hukum Fiqh Lengkap*, Cet ke-35 (Bandung: CV Sinar Baru, 2002), hal. 278.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut di atas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Sistem Hukum Perjanjian Islam ?
2. Bagaimana kontribusi Hukum Perjanjian Islam dalam pembuatan akta perjanjian di hadapan notaris ?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan penelitian merupakan target yang ingin dicapai sebagai solusi atas masalah yang dihadapi, dalam penelitian ini penulis mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk memahami sistem Hukum Perjanjian Islam.
2. Untuk memahami kontribusi Hukum Perjanjian Islam dalam pembuatan akta perjanjian di hadapan notaris.

## **D. KONTRIBUSI PENELITIAN**

Berdasar dari tujuan penelitian yang telah tersebut di atas, maka diharapkan penelitian ini akan memberikan manfaat atau kontribusi sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata, khususnya hukum perjanjian Islam.



- b. Untuk lebih mendalami teori yang telah diperoleh penulis selama kuliah di Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pemahaman mengenai hukum perjanjian Islam bagi peneliti.
- c. Bagi masyarakat umum pelaku bidang usaha (bisnis) dan notaris sebagai pejabat umum pembuat akta perjanjian, dapat menjadi kontribusi dalam pembuatan akta perjanjian di hadapan notaris.
- d. Bagi peneliti lain serta seluruh pihak yang memerlukannya, dapat menjadi bahan kajian dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan mengenai masalah ini.

## E. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan tesis ini terbagi dalam lima bab, yang masing-masing bab ada keterkaitan yang satu dengan yang lainnya. Sistematika penulisan ini bertujuan agar penulisan tesis ini dapat terarah dan sistematis. Pembagiannya sebagai berikut :

### **BAB I     PENDAHULUAN**

Dalam Bab ini dibahas mengenai Latar Belakang Masalah mengapa penulis mengambil judul “Hukum Perjanjian Islam Sebagai Kontribusi Pembuatan

Akta Perjanjian Di hadapan Notaris”, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kontribusi Penelitian, dan yang terakhir Sistematika Penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab II menguraikan tentang tinjauan pustaka, dalam bab ini disajikan tentang norma-norma hukum, teori-teori hukum dan asas-asas hukum sebagai landasan teoritis terhadap permasalahan yang akan dibahas. Kerangka pemikiran atau landasan teoritis tersebut adalah tentang Pengertian Hukum Islam, Sumber-sumber Hukum Islam, Pembagian Lapangan Hukum Islam, Pengertian Muamalah, Pembagian dan Ruang Lingkup Muamalah, Pengertian Perjanjian, Rukun-rukun Perjanjian, Syarat-syarat Sahnya Perjanjian, Pengertian Notaris, Kewenangan Notaris dan yang terakhir tentang Pengertian Akta Autentik dan Kekuatan Pembuktian Akta Autentik.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam Bab ini akan dibahas mengenai Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Metode Pengumpulan Data, Metode Analisa Data dan Metode Penyajian Data.

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam Bab ini akan disajikan data yang diperoleh dari hasil penelitian yang telah dianalisis. Pembahasan data yang telah diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan, tidak menyimpang dari pokok-pokok permasalahan yang telah disebutkan.

## **BAB V PENUTUP**

Dalam Bab ini penulis akan menarik suatu Kesimpulan dari pembahasan yang telah disampaikan sebelumnya. Disamping itu memberikan Saran yang diperlukan bagi pihak terkait agar dapat dijadikan suatu langkah perbaikan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. HUKUM ISLAM

##### 1. Pengertian Hukum Islam

Istilah Hukum Islam menurut bahasa adalah terjemahan dari kata-kata *as-syariat*, *al-hukmu*, *al-ahkamu*, *al fiqhu*, dan lain-lain. Kalau dua kalimat diperinci satu persatu maka yang disebut hukum menurut istilah bahasa arab adalah menyandarkan sesuatu hal kepada yang lainnya, baik berupa penetapan atau penghapusan. Selain itu didefinisikan juga bahwa hukum adalah meletakkan sesuatu pada tempatnya.<sup>1</sup>

Munurut pendapat Mohammad Daud Ali, hukum adalah norma atau kaidah yakni ukuran, tolok ukur, patokan, pedoman yang dipergunakan untuk menilai tingkah laku atau perbuatan manusia dan benda.<sup>2</sup>

Sedangkan Al Islam artinya tunduk dan mengikuti apa yang diberitakan oleh Rasulullah S.A.W., mengutip dari kitab *Al Kasyaf*, Al Jurjany menyebutkan bahwa Islam adalah segala yang diucapkan oleh lisan tanpa menyentuh hati, sedangkan yang sampai menyentuh ke dalam hati dan diucapkan dengan lisan maka disebut iman<sup>3</sup>. Istilah yang lebih

---

<sup>1</sup> Abdu Wahhab Kallaf, *Kaidah-kaidah Hukum Islam*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 149.

<sup>2</sup> Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Cetakan ke VI. 1998). hal. 39.

<sup>3</sup> Muh. Zuhri, *Hukum Islam dalam Lintasan Sejarah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 1996), hal. 2.

umum mengenai hukum Islam adalah *Asy Syari'at* atau syariat Islam atau bisa disebut *syara'* yaitu apa yang Allah SWT ajarkan kepada hamba-hambaNya berupa hukum-hukum yang dibawa oleh nabi Muhammad SAW diantara para nabi, baik hukum-hukum itu yang berhubungan dengan tata cara melakukan ibadah dan disebut hukum-hukum cabang (*furu'iyah*) maka disusunlah ilmu fiqih, atau yang berhubungan dengan tatacara tentang keyakinan (aqidah) dan dinamakan hukum-hukum pokok agama atau keyakinan maka disusunlah ilmu kalam.

*Syara'* disebut juga dengan nama *Al-millah* atau *Ad-diin*, keduanya berarti agama<sup>4</sup>. Definisi yang lebih sederhana menyebutkan, bahwa hukum *Syara'* adalah ibarat atau ketentuan-ketentuan hukum Allah yang berhubungan dengan perbuatan orang-orang yang sudah mukallaf. Ulama yang lain membagi *syara'* ini dengan tiga bagian, yaitu dua yang sudah disebut di atas ditambah dengan ilmu yang menjelaskan tentang hal-hal yang mengisi hati dengan sifat-sifat yang terpuji, dan membersihkan hati dari hal-hal yang mengotorinya berupa beberapa sifat-sifat tercela.

Menurut Muhammad Ali At-Tahanawi dalam kitabnya *Kisyaaf Ishtihilaahaat Al-Funuun*, pengertian syari'ah mencakup seluruh ajaran Islam, meliputi aspek akidah, ibadah, akhlak dan muamalat (kemasyarakatan).<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Op.cit.*, hal. 1:

Menurut Al-Jurjany dalam kitabnya *At-Ta'riifaat*<sup>6</sup>, pengertian fiqih hanya menyangkut hukum syara' yang berhubungan dengan perbuatan manusia yang diperoleh dari dalil-dalilnya yang terperinci. Fiqih adalah ilmu yang diperoleh dengan menggunakan pikiran dan ijtihad. Dari pengertian yang diberikan At-Tahanawi dan Al-Jurjany itu dapat diperoleh penegasan bahwa yang tepat menunjuk kepada pengertian hukum Islam adalah fiqih Islam, bukan syari'ah Islamiah sebab hukum Islam hanya merupakan sebagian dari ajaran Islam, atau dengan kata lain fiqih Islam hanya merupakan sebagian dari syari'ah Islamiah.

Muhammad Zuhri memberikan penjelasan mengenai syariat dan fiqih sebagai berikut:<sup>7</sup>

"Syari'at itu ciptaan Allah SWT (termasuk rasulullah SAW) sebagai syar'i atau yang membuat aturan sedangkan fiqih itu merupakan ciptaan manusia dan orangnya disebut faqih. Fiqih adalah hasil pemahaman dan interpretasi manusia terhadap nash-nash Al Qur'an dan hadits ketika dihadapkan pada perilaku atau perbuatan manusia. Syari'at itu bersifat universal dan berlaku sepanjang masa serta kebenarannya bersifat absolut. Sedangkan fiqih bersifat sementara dan kebenarannya relatif. Fiqih itu budaya sedangkan syari'at bukan budaya."

Untuk lebih memudahkan antara syari'at dengan ilmu fiqih, Muhammad Daud Ali memberikan perbedaan diantara keduanya secara lebih jelas, yaitu:<sup>8</sup>

1. Syari'at terdapat di dalam Al Qur'an dan kitab-kitab hadits, sedangkan fiqih terdapat dalam kitab-kitab fiqih.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Muh. Zuhri, *Loc.cit.*

<sup>8</sup> Muhammad Daud Ali, *Op.cit.*, hal. 45.

2. Syari'at bersifat fundamental dan mempunyai ruang lingkup yang lebih luas karena di dalamnya oleh para ahli dimasukkan aqidah dan akhlaq. Fiqih bersifat instrumental, ruang lingkupnya terbatas pada hukum yang mengatur perbuatan manusia yang biasanya disebut perbuatan hukum.
3. Syari'at adalah ketetapan Allah SWT dan ketentuan Rasulullah SAW, oleh karena itu bersifat abadi, sedangkan fiqih adalah karya manusia yang tidak berlaku abadi, dapat berubah dari masa ke masa.
4. Syari'at itu hanya ada satu, sedangkan fiqih mungkin lebih dari satu seperti yang terlihat pada madzhab-madzhab itu.
5. Syari'at menunjukkan kesatuan dalam Islam. Sedangkan fiqih menunjukkan keberagamannya.

Secara lebih sederhana Bustanul Arifin memberikan perbedaan di antara keduanya yaitu, syari'at adalah hukum-hukum yang sudah pasti atau *qoth'i*, sedangkan fiqih adalah hukum-hukum yang masih bersifat kemungkinan atau *dhonni* yang dapat dimasuki oleh pemikiran manusia. Masih menurut Bustanul Arifin, konsep hukum dalam pandangan Islam adalah hukum merupakan bagian dari syari'at, sedangkan syari'at adalah program implementasi dari *Ad-diin* atau agama.<sup>9</sup>

Jadi, yang dikehendaki dengan istilah hukum Islam di sini adalah ketentuan-ketentuan hukum fiqih yang sudah dirumuskan oleh para mujtahid imam madzhab dari sumber-sumbernya yaitu Al Qur'an, hadits

---

<sup>9</sup> Bustanul Arifin, *Pelembagaan Hukum Islam di Indonesia: Akar Sejarah, Hambatan dan Prospeknya*, (Jakarta: Gema Insani Press, 1996), hal. 23.

dan perbuatan para sahabat nabi dengan menggunakan suatu metodologi suatu pengambilan hukum (*istimbath*) yang kemudian dibukukan dalam suatu kitab-kitab fiqih yang mengikat bagi para pengikut madzhab tersebut.

## 2. Sumber-sumber Hukum Islam

Sumber hukum adalah tempat di mana kita menggali, menemukan dan mengambil suatu ketentuan hukum yang kita perlukan, sumber hukum itu adalah sesuatu yang menjadi dasar atau dalil di dalam menentukan suatu ketetapan hukum. Mengenai sumber hukum ini, jika diklasifikasikan maka dapat dibedakan menjadi dua bagian sebagai berikut:

1. Sumber yang berupa nash Al-Qur'an dan Hadits nabi Muhammad SAW maupun sumber yang bukan berupa nash.
2. Sumber yang berasal dalil naqli, yaitu dalil yang bersumber dari wahyu dan hadits, maupun sumber yang berdasar dalil aqli, yaitu hasil dari pemikiran atau interpretasi manusia.
3. Sumber hukum yang sudah disepakati dan sumber yang belum disepakati.
4. Sumber hukum pokok dan sumber hukum tambahan.
5. Sumber hukum dari syara' dan sumber hukum fiqih.

Menurut pendapat yang masyhur di kalangan ulama sunni, yang menjadi sumber pokok dari hukum Islam adalah Al-Qur'an dan Hadits ditambah dengan *ijma'* atau kesepakatan para 'ulama, dan *qiyas* yaitu



mengambil segi persamaan 'ilat atau alasan dari suatu perkara untuk menetapkan hukumnya atau disebut juga dengan metode analogi. Hal ini dijelaskan oleh Imam Syafi'i dalam kitabnya yang merupakan induk bagi ilmu ushul fiqih khususnya bagi pengikut madzhab Syafi'i, yaitu ar-Risalah. Pendapat tersebut didasari oleh ayat Al-Qur'an, surat an-Nisa ayat 56, yang artinya sebagai berikut:

*"Wahai orang yang beriman, taatlah kamu kepada Allah SWT dan taatlah kamu kepada Rasulullah SAW dan orang-orang yang memegang kekuasaan di antara kamu. Maka jika kamu semua berbeda pendapat mengenai sesuatu, maka kembalikanlah sesuatu itu kepada Allah SWT dan Rasulullah SAW".*

Sedangkan sebagian ulama yang lain menambahkan sumber-sumber hukum lainnya yaitu: (1) *ih-tisan*, (2) *masalah mursalah*, (3) *urf*, (4) pendapat para sahabat nabi, (5) *istishab*, (6) *syara'* dari umat sebelum kita, *sadd al-dzaro'i*, pendapat para sahabat nabi dan lainnya. Perbedaan ini berasal dari perbedaan dalam metode dan cara menentukan atau menetapkan suatu ketentuan hukum yang sumbernya adalah sama yaitu Al Qur'an dan Hadits.

#### a. Al Qur'an

Al-Qur'an adalah wahyu Allah SWT yang diturunkan kepada Nabi Muhammad SAW melalui perantara Malaikat Jibril dan merupakan mu'jizat terbesar yang diberikan oleh Allah SWT kepada nabi akhir zaman, dan menjadi kitab suci serta pedoman atau petunjuk bagi orang-orang mukmin. Al-Qur'an terdiri dari 30 juz, 114 surat

dengan jumlah ayat sebanyak 6342 ayat (ada pula yang menghitung jumlahnya 6666 ayat).

Masa turunnya Al-Qur'an adalah 22 tahun, 2 bulan dan 22 hari. Tenggang waktu turunnya ini dibagi menjadi dua fase. Fase pertama adalah masa turun Al-Qur'an selama Rasulullah SAW berada di kota Makkah yakni selama 12 tahun, 2 bulan dan 22 hari. Sedangkan fase kedua adalah masa turun Al-Qur'an setelah Rasulullah SAW berada di kota Madinah, kurang lebih 10 tahun. Ayat-ayat yang turun di Makkah disebut dengan ayat-ayat *Makkiyah*, sedangkan yang turun di Madinah disebut dengan ayat-ayat *Madaniyah*. Ciri-ciri ayat yang turun di Makkah adalah ayat pendek-pendek, berisi soal-soal keimanan atau tauhid. Sedangkan ayat yang turun di Madinah lebih panjang-panjang dan berisi hukum-hukum dan tata aturan kemasyarakatan.

Sebagai sumber hukum Islam yang pokok, Al-Qur'an telah menerapkan banyak hal secara terperinci mengenai dasar keimanan bagi umat manusia di seluruh dunia. Namun, di dalam bab ibadah dan hak-hak kebendaan yang sifatnya privat/perdata, Al-Qur'an hanya memberikan garis-garis besarnya saja. Seperti perintah shalat, zakat dan lain-lainnya tidak dijelaskan secara terperinci bagaimana cara melakukan shalat, raka'atnya dan bagaimana macam dan besarnya zakat dan sebagainya. Penjelasan yang lebih terperinci mengenai ibadah-ibadah ini diterangkan di dalam hadits atau *sunnah qauliyah* maupun *sunnah fi'liyah*.

Al-Qur'an juga mengajarkan kepada orang-orang mukmin untuk selalu memenuhi janjinya (perikatan) dan juga menjelaskan halnya jual beli dan haramnya riba, tetapi tidak menerangkan perikatan mana yang dilarang (haram) dan perikatan yang diperbolehkan (sah atau halal). Kesemuanya ini dijelaskan melalui hadits-hadits nabi. Demikian juga Al-Qur'an menerangkan ketentuan-ketentuan yang mengharuskan ditegakkannya keadilan dan memberikan hak kepada orang yang mempunyai hak tersebut. Namun, tidak diterangkan pula bagaimana cara-cara menyelenggarakan suatu sistem peradilan yang mendukung ditegakkannya keadilan dan pemberian hak kepada yang memilikinya.

Kandungan ayat-ayat Al-Qur'an mengenai ibadah menurut Abdul Wahab Khallaf<sup>10</sup> ada 140 ayat, sedangkan ayat mengenai muamalat ada 228 ayat. Jumlah seluruh ayat-ayat hukum ada 368 ayat atau sekitar 5 sampai 6 atau 5,8 % dari seluruh ayat Al-Qur'an. Sedangkan yang mengatur hubungan antara sesama manusia dalam kehidupan bermasyarakat secara khusus hanya sekitar 3 %. Ayat-ayat yang menerangkan hukum keluarga, perkawinan dan kewarisan secara terperinci dan jelas di dalam Al-Qur'an yaitu sebanyak 70 ayat. Bidang hukum lainnya yang diterangkan pula di dalam Al-Qur'an adalah bidang hukum tata Negara ada 10 ayat, hukum internasional ada 25 ayat. Mengenai hukum muamalah (perdata) yang jumlahnya ada 70

---

<sup>10</sup> Muhammad daud Ali, *Op. cit.*, hal.73.

ayat, pidana ada 30 ayat, ekonomi ada 10 ayat, hukum acara ada 13 ayat. Keseluruhan dari ayat-ayat tersebut masih bersifat dasar dan umum.

b. Hadist Nabi Muhammad SAW.

Hadits atau bisa disebut dengan as-sunnah adalah segala sesuatu yang berupa ucapan (*qauliyah*), perbuatan (*fi'liyah*) maupun penetapan (*taqririyah*) yang bersumber dari Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh para sahabat, kepada para tabi'in dan seterusnya sampai kepada imam perawi hadits dan membukukannya dalam suatu kitab hadits seperti Imam Bukhari, Imam Muslim, Imam Turmudzi, Imam Abu Dawud, Imam Ibnu Majah dan lain-lain. Hadits yang diriwayatkan berdasarkan ucapan-ucapan nabi disebut hadits *qauliyah*, sedang yang diriwayatkan atas dasar perbuatan-perbuatan nabi disebut hadits *fi'liyah* dan yang diriwayatkan berdasarkan diamnya nabi atas perbuatan yang dilakukan oleh para sahabat disebut hadits atau sunnah *taqririyah* atau penetapan nabi.

Diantara beberapa hadits nabi itu mempunyai perbedaan-perbedaan tingkatan sesuai dengan validitas periwayatannya dan kredibilitas serta integritas pribadi dari para perawinya itu sendiri. Dari hal tersebut hadits dapat dibedakan menjadi:

1. Hadits Shahih.

Adalah hadits yang diriwayatkan oleh orang adil, yaitu orang yang selalu berkata jujur dan menjauhi perbuatan tercela, mempunyai

ketelitian dan kecermatan yang sempurna, sanadnya bersambung sampai kepada nabi, tidak mempunyai cacat dan tidak pula bertentangan dengan periwayatan orang-orang lain yang terpercaya,

2. Hadits Hasan.

Adalah hadits yang diriwayatkan oleh seorang perawi yang adil, tetapi kurang teliti, sanadnya bersambung sampai kepada nabi, tidak mempunyai cacat dan tidak pula bertentangan dengan periwayatan lain yang disampaikan oleh orang yang terpercaya.

3. Hadits Dho'if atau lemah.

Adalah hadits yang tidak memenuhi kriteria kedua hadits di atas shahih dan hasan. Ada pula yang disebut sebagai hadits maudlu' atau hadits palsu, yaitu hadits yang dibuat-buat dengan mengatasnamakan sebagai ucapan nabi padahal bukan. Biasanya hadits maudlu' ini dibuat untuk mendukung kepentingan kelompok tertentu atau pembenaran atas sesuatu yang tidak diajarkan oleh nabi.

Ada lagi hadits nabi yang juga diriwayatkan oleh para sahabat yang disebut dengan nama hadits Qudsy atau hadits suci, yaitu ucapan-ucapan nabi yang isinya berasal dari Allah SWT, namun disampaikan dengan kata-kata nabi sendiri.

c. Ijma'

Ijma' adalah kebulatan pendapat para fuqoha mujtahidin pada suatu masa atas suatu hukum sesudah masa Rasulullah SAW, yaitu masa para sahabat maupun generasi sesudahnya. Dasar kekuatan ijma' sebagai sumber hukum ini adalah hadits nabi yang artinya: "umatku tidak akan bersepakat dalam kesesatan".

Praktek penggunaan ijma' dalam penetapan suatu hukum adalah pemberian warisan kepada kakek (*jadd*) ketika ia berkumpul bersama dengan anak laki-laki, apabila orang yang meninggal (pewaris) meninggalkan seorang anak laki-laki dan kakek. Dalam hal ini seorang kakek ketika tidak ada ayah dari si pewaris menggantikan posisi ayah tersebut (*platsvervulling*) dalam menerima warisan sebesar seper-enam dari harta peninggalan pewaris. Demikian pula tersisihnya saudara-saudara pewaris, baik laki-laki atau perempuan, sekandung atau seayah, karena adanya ayah si pewaris.

Ijma' dibagi menjadi dua, yaitu *ijma qauly*, yakni kesepakatan para ulama yang dinyatakan oleh para mujtahidin dan *ijma sukuty*, yaitu kebulatan pendapat dianggap ada, apabila seorang mujtahid mengeluarkan pendapat diketahui mujtahidin lainnya, akan tetapi mereka tidak menyatakan persetujuannya atau bantahannya.

#### d. Qiyas

Qiyas adalah salah satu sumber hukum Islam yang menggunakan metode mempersamakan hukum suatu perkara yang belum ada kedudukan hukumnya dengan suatu perkara yang sudah ada

ketentuan hukumnya karena adanya segi-segi persamaan alam antara keduanya yang disebut "*illat*".

Sebagai sebuah sumber hukum, qiyas merupakan salah satu macam pekerjaan ijtihad, yaitu berlaku hanya untuk kejadian-kejadian yang tidak ada ketentuan hukumnya secara khusus.

Penetapan hukum berdasarkan qiyas misalnya adalah mengenai bahwa wasiat tidak boleh lebih dari sepertiga harta pewaris, kecuali apabila ahli waris menyetujuinya. Demikian juga dalam hal orang yang akan mewakafkan hartanya maka hukumnya dipersamakan dengan wasiat yaitu tidak boleh melebihi sepertiga harta pewaris, karena baik wasiat maupun wakaf adalah sama-sama amal kebaikan (*tabarru'*).

### **3. Pembagian Lapangan Hukum Islam**

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa dalam setiap sistem hukum biasanya dibuat pembagian sesuai dengan bidang masing-masing untuk lebih mempermudah dalam melakukan kajian atau menemukan suatu persoalan seperti dalam sistem hukum barat ada pembagian menjadi beberapa bidang yaitu bidang hukum publik atau hukum pidana, bidang hukum privat atau hukum perdata, bidang hukum adat, bidang hukum internasional dan lain-lain.

Maka di dalam sistem hukum Islam pun ada pembagian-pembagian yang lebih luas sesuai dengan lapangan kehidupan yang ada

dalam masyarakat yaitu meliputi bidang hukum *ubudiyyah* atau ibadah, bidang munakahat atau perkawinan dan keluarga, bidang muamalat atau perniagaan, bidang jinayat atau pelanggaran. Pembagian menurut Rasyidi mengenai lapangan hukum Islam adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. *Munakahat*
2. *Wiratsah*
3. Muamalat dalam arti khusus
4. *Jinayat* atau *'Uqubath*
5. *Al-Ahkam As-sulthoniyyah* atau *qifalah*
6. *Siyar* atau perang
7. *Mukhasamat* atau peradilan

Jika dibandingkan dengan hukum positif, maka sebetulnya hukum Islam mempunyai banyak kesamaan di dalam hal pembagiannya sebagaimana dalam hukum barat. Ahmad Hanafi membagi beberapa hukum Islam ini ke dalam beberapa kelompok, yaitu :

1. Ibadah, meliputi thoharoh, shalat, zakat, puasa, haji, jihad, sumpah, nazar, kurban dan lain-lain.
2. Hukum keluarga yang mengatur hubungan antara suami dan istri beserta keluarganya. Hukum ini meliputi juga warisan, wasiat dan wakaf.
3. Hukum privat atau muamalat kebendaan. Hal ini meliputi *ar-rahnu* atau gadai, *kafalah* atau jaminan, *asy-syarikah* atau persekutuan,

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal.50.



*hiwalah* atau hak guna pakai, *muzara'ah* atau penggarapan tanah, *mudlorobah* atau bagi hasil, *qiradl* atau pinjam meminjam, *syuf'ah* atau hak mendahului membeli suatu benda dan lain-lain.

4. Hukum pidana yang mengatur tentang perlindungan dan keselamatan hak-hak dan kepentingan masyarakat, yang di dalam istilah ilmu fiqh disebut dengan *hudud*, *jinayat* atau *jarimah*.

Berbeda dengan Ahmad Hanafi, Muhammad Daud Ali mengelompokkan ke dalam dua kelompok besar, yaitu:<sup>12</sup>

1. Hukum perdata Islam, yang meliputi: (1) *munakahat* atau perkawinan, (2) *wirotsah* atau masalah warisan, (3) *mu'amalat* atau hubungan antar manusia.
2. Hukum publik Islam yang meliputi: (1) *jinayat* yang mengatur mengenai perbuatan-perbuatan yang diancam dengan hukuman, bidang ini disebut juga dengan *jarimah* atau pidana, (2) *al-ahkam as-sulthoniyyah* membicarakan tentang pemerintahan, kepala negara, pungutan pajak, tentara dan lain-lain, (3) *siyar* mengatur masalah perang dan damai, (4) *mukhasamat* mengatur tentang peradilan, hakim dan hukum acara.

## B. HUKUM MUAMALAH ISLAM

### 1. Pengertian Muamalah

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 51.

Pengertian muamalah dapat dilihat dari dua segi, pertama dari segi bahasa dan kedua dari segi istilah. Menurut bahasa, muamalah berasal dari kata *amala*, *yuamilu*, muamalah artinya saling bertindak, saling berbuat dan saling mengamalkan.<sup>13</sup>

Sedangkan menurut istilah, pengertian muamalah dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu pengertian muamalah dalam arti luas dan pengertian muamalah dalam arti sempit. Definisi muamalah dalam arti luas dijelaskan oleh para ahli sebagai berikut :

- a. Al Dimiyati berpendapat bahwa muamalah adalah “Menghasilkan duniawi, supaya menjadi sebab suksesnya masalah ukhrowi”.<sup>14</sup>
- b. Muhammad Yusuf Musa berpendapat bahwa muamalah adalah peraturan-peraturan Allah SWT yang diharuskan diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia.<sup>15</sup>
- c. Muamalah adalah segala peraturan yang diciptakan Allah SWT untuk mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam hidup dan kehidupan.<sup>16</sup>

Dari pengertian tersebut di atas, dapat diketahui bahwa muamalah adalah aturan-aturan (hukum) Allah SWT untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan sosial.

Sedangkan pengertian muamalah dalam arti sempit didefinisikan oleh para ulama sebagai berikut:

<sup>13</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 1.

<sup>14</sup> Al Dimiyati, *I'anat al-Tholibin*, (Semarang: Toha Putra, tanpa tahun), hal. 2.

<sup>15</sup> Abdul Majid, *Pokok-pokok Fiqih Muamalah dan Hukum Kebendaan dalam Islam*, (Bandung: IAIN Sunan Gunung Jati, 1986), hal. 1.

<sup>16</sup> *Ibid.*

- a. Menurut Hudlari: "Muamalah adalah semua akad yang membolehkan manusia saling menukar manfaatnya".<sup>17</sup>
- b. Menurut Idris Ahmad: "Muamalah adalah aturan-aturan Allah SWT yang mengatur tentang hubungan manusia dengan manusia dalam usahanya untuk mendapatkan alat-alat keperluan jasmaniah dengan cara yang paling baik".<sup>18</sup>
- c. Menurut Rasyid Ridho: "Muamalah adalah tukar menukar barang atau sesuatu yang bermanfaat dengan cara-cara yang telah ditentukan".

## 2. Pembagian dan Ruang Lingkup Muamalah

Menurut Ibnu Abidin, fiqih muamalah terbagi menjadi 5 (lima) bagian, yaitu.<sup>19</sup>

- a. *Muawadlah maaliyah* (hukum kebendaan).
- b. *Munakahat* (hukum perkawinan).
- c. *Muhasanat* ( hukum acara).
- d. *Amanat* dan *'Aryah* (pinjaman).
- e. *Tirkah* (harta peninggalan).

Al Fikri dalam kitabnya *Al Muamalah Al Madiyah wa Al Adabiyah* menyatakan bahwa muamalah dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

- a. *Al Muamalah Al Madiyah* adalah muamalah yang mengkaji obyeknya.

Oleh karena itu, sebagian ulama ada yang berpendapat bahwa *Al*

<sup>17</sup> *Fiqih Al Syafi'iyah*, (Jakarta: Karya Indah, 1986), hal. 1.

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> Nana Masduki, *Fiqih Muamalah Madiyah*, (Bandung: IAIN Sunan Gunung Jati, 1987), hal. 4.

*Muamalah Al Madiyah* adalah muamalah yang bersifat kebendaan, karena obyek fiqh muamalah adalah benda, yang halal, haram dan syubhat untuk diperjualbelikan, benda-benda yang memadharatkan dan benda yang mendatangkan kemaslahatan bagi manusia serta segi-segi yang lainnya.

- b. *Al Muamalah Al Abdiyah* adalah muamalah yang ditinjau dari segi cara tukar menukar benda, yang bersumber dari panca indera manusia, yang unsur penegakannya adalah hak dan kewajiban.

Muamalah juga dibagi berdasarkan dari pengertiannya yaitu:

- a. Muamalah dalam arti luas mencakup masalah *Al Ahwal Al Syahsiyah*, hukum keluarga yang mengatur hubungan antara suami istri, anak dan keluarganya. Pokok kajiannya meliputi munakahat, mawaris, wasiat dan wakaf.
- b. Muamalah dalam arti sempit membahas tentang jual beli, gadai, perikatan (akad).

Ruang lingkup hukum muamalah di dalam fiqh biasanya dimasukkan di dalam bab fashal mengenai *buyu'*, jamak dari *bai'* yang berarti jual beli mencakup tentang perikatan-perikatan di antara sesama anggota masyarakat dalam masalah kebendaan meliputi antara lain:<sup>20</sup>

1. Jual beli, menurut bahasa adalah memberikan sesuatu kepada orang lain dengan imbalan sesuatu yang lain. Sedangkan menurut syara'

---

<sup>20</sup>Hendi Suhendi, *Op. cit.*, hal. 5.

adalah memberikan suatu benda kepada orang lain dengan imbalan benda yang lain menurut ketentuan yang khusus.

2. *Qardlu* atau *iqradd* (hutang piutang) yaitu memberikan sesuatu kepada orang lain dengan syarat orang tersebut akan mengembalikan di lain waktu dengan suasana yang sama.
3. *Hiwalah* (pengalihan hutang) yakni mengalihkan hutangnya seorang debitur kepada orang lain yang berhutang kepada dirinya.
4. *Dloman* (jaminan) yaitu menjaminkan sesuatu atas hutang yang menjadi tanggungannya, baik yang tetap atau sudah dialihkan kepada pihak lain.
5. *Rahn* (gadai) yaitu menjadikan sesuatu benda yang bisa diperjualbelikan untuk kepercayaan atas hutangnya dan apabila tidak bisa membayar hutangnya maka pembayarannya diambilkan dari benda tersebut.
6. *Tafli* (kepailitan), orang yang pailit disebut *muflis* yaitu orang yang mempunyai hutang kepada orang lain yang sudah jatuh tempo dan hutang tersebut melebihi jumlah hartanya.
7. *Shuluh* (perdamaian), akad ini dibenarkan jika ada ikrar dari orang yang mendakwa.
8. *Wakalah* (perwakilan) yang mendelegasikan suatu perbuatan hukum kepada orang lain untuk dikerjakan selama masa hidupnya si muwakil.
9. *Syirkah* (persekutuan), ada dua macam yaitu: (1) kepemilikan bersama atas suatu barang oleh dua orang baik berupa warisan atau dari

pembelian, (2) persekutuan untuk menjalankan perdagangan barang yang dimiliki berdua.

10. *Syuf'ah*, yaitu hak mendahului untuk membeli atas barang yang dijual oleh teman persekutuannya dalam penjualan tanah dan barang yang ada di atasnya seperti bangunan dan tumbuh-tumbuhan.
11. *Ijarah* (sewa menyewa), yaitu memberikan manfaat atas suatu barang untuk digunakan orang lain dengan membayar ongkos tertentu.
12. *Musaqah*, yaitu perjanjian antara pemilik lahan dengan penggarap untuk mengolah, merawat dan menyirami dengan perjanjian hasil yang diperoleh dibagi antara mereka berdua.
13. *Muzara'ah*, adalah perikatan antara pemilik lahan dengan penggarap akan tetapi bibit tanaman dari penggarap.
14. *Mukhorobah*, adalah perikatan antara pemilik lahan dan penggarap dengan bibit dari pemilik lahan.
15. *Wadi'ah* (penitipan barang/benda kepada orang lain).
16. *Ariyah* (pinjam meminjam) yaitu menggunakan manfaat suatu barang milik orang lain dengan maksud mengembalikannya dalam keadaan utuh.
17. *Hibah*, yaitu memberikan barang yang bisa diperjualbelikan kepada orang lain secara cuma-cuma tanpa imbalan apapun.
18. *Qiradl*, yaitu memberikan barang dagangan kepada orang lain untuk diperdagangkan dengan syarat keuntungan dibagi antara mereka berdua.

19. *Waqaf*, yaitu menanam suatu benda yang bisa diambil manfaatnya dan bersifat tetap untuk satu tasharruf tertentu saja.
20. *Iqrar*, yaitu pengakuan seseorang atas suatu hak yang menjadi tanggungannya.
21. *Washiat*, yaitu pemberian suatu hak kebendaan yang digantungkan setelah pemilik benda tersebut mati.

### C. HUKUM PERJANJIAN ISLAM

#### 1. Pengertian Perjanjian

Secara etimologis, perjanjian (yang dalam bahasa arab diistilahkan dengan *mu'ahadah ittifa'*, akad) atau kontrak dapat diartikan sebagai:

“Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang yang lain atau lebih”.<sup>21</sup>

Kata arab untuk kontrak atau perjanjian adalah *al 'aqad* yang secara harfiah berarti ikatan atau kewajiban. Yang dimaksudkan oleh kata ini adalah “mengadakan ikatan untuk persetujuan”. Pada saat dua kelompok mengadakan perjanjian disebut *al 'aqad*, yakni ikatan untuk memberi dan menerima bersama-sama dalam satu waktu, kewajiban yang timbul akibat perjanjian itu disebut *al 'uqud*.<sup>22</sup>

Menyangkut apa yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak haruslah saling mengamati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan

<sup>21</sup> Ian Pramadya Puspa, *Kamus Hukum*, (Semarang: C.V. Aneka, 1977), hal. 208.

<sup>22</sup> A. Rahman I. Doi, *Op.cit.*, hal. 452.

sebab dalam ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-Qur'an antara lain dalam surat Al Maidah ayat 1 yang artinya berbunyi:

*"Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu".*

Adapun yang dimaksudkan dengan akad atau perjanjian adalah janji setia kepada Allah SWT, dan juga meliputi perjanjian yang dibuat oleh manusia dengan sesama manusia dalam pergaulan hidupnya sehari-hari.<sup>23</sup>

Akad dalam bahasa arab berarti perikatan, perjanjian dan permufakatan. Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pertanyaan penerimaan ikatan), sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh kepada obyek ikatan.<sup>24</sup>

Akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedang *kabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.<sup>25</sup>

Semua perikatan (*transaksi*) yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak syariat. Tidak boleh ada kesepakatan untuk menipu orang lain, transaksi barang-barang yang diharamkan dan kesepakatan untuk membunuh seseorang.<sup>26</sup>

<sup>23</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Iubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal. 2.

<sup>24</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 101.

<sup>25</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Op.cit.*, hal. 65 .

<sup>26</sup> M. Ali Hasan, *Loc.cit.*



## 2. Rukun-rukun Perjanjian

Menurut jumhur (mayoritas) fuqoha, rukun akad terdiri dari:<sup>27</sup>

- a. Pernyataan untuk mengikatkan diri (*sighoh al aqad*).
- b. Pihak-pihak yang berakad.
- c. Obyek akad.

Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa rukun akad itu hanya satu yaitu *sighoh al aqad*, sedangkan pihak-pihak yang berakad dan obyek akad tidak termasuk rukun akad, tetapi termasuk dalam syarat akad.

Rukun akad, adalah *ijab* dan *qabul*. *Ijab* dan *qabul* dinamakan *shighatul aqdi*, atau ucapan yang menunjukkan kepada kehendak kedua belah pihak.<sup>28</sup>

*Sighoh al aqad* merupakan akad yang terpenting, karena melalui akad inilah diketahui maksud setiap pihak yang melakukan akad (transaksi). *Sighoh al aqad* dinyatakan melalui *ijab* dan *kabul*, dengan suatu ketentuan.<sup>29</sup>

- a. Tujuan akad itu harus jelas dan dapat dipahami.
- b. Antara *ijab* dan *kabul* harus dapat kesesuaian.
- c. Pernyataan *ijab* dan *kabul* itu harus sesuai dengan kehendak masing-masing, dan tidak boleh ada yang meragukan.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal. 103.

<sup>28</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 1997), hal. 29.

<sup>29</sup> M. Ali Hasan, *Op.cit.*, hal. 104.

Ijab dan kabul dapat berupa perkataan, perbuatan, isyarat dan tulisan (biasanya transaksi yang besar nilainya). Semua bentuk ijab dan kabul tersebut mempunyai nilai kekuatan yang sama<sup>30</sup>. Contoh ijab dan kabul dalam perbuatan adalah seperti yang terjadi di pasar swalayan. Didalam fikih jual beli semacam ini disebut "jual beli yang saling memberi".

Ulama Mazhab Syafi'i dalam *qaul qadim* (pendapat lama) tidak membenarkan akad seperti hal di atas, karena kedua belah pihak harus menyatakan secara jelas mengenai ijab dan kabul itu. Namun Jumhur ulama fikih, termasuk Mazhab Syafi'i generasi belakangan seperti Imam Nawawi, membolehkan jual beli seperti tersebut di atas, karena telah menjadi adat kebiasaan dalam masyarakat sebagian besar umat Islam.<sup>31</sup>

### 3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Akad (perjanjian) dipandang telah terjadi jika telah memenuhi rukun dan syaratnya. Rukun akad seperti yang telah disebutkan, adalah ijab dan kabul (sebagai rukun akad yang terpenting). Mengenai syarat akad meliputi rukun akad, obyek akad, subyek akad.<sup>32</sup>

Syarat-syarat terjadinya akad, ada dua macam yaitu :<sup>33</sup>

- a. Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam segala macam akad.

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Op.cit.*, hal. 77-78.

<sup>33</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Op.cit.*, hal. 33-34.

- b. Syarat-syarat yang sifatnya khusus, yaitu syarat-syarat yang syaratkan wujudnya dalam sebagian akad, tidak dalam sebagian yang lain.

Sebenarnya ada akad-akad yang dikhususkan untuknya beberapa syarat, atau boleh juga dengan perkataan *syarat-syarat idlafiyah* (syarat-syarat tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum, seperti syarat-syarat adanya saksi untuk terjadinya pembuatan perjanjian, dan seperti tak boleh adanya *ta'liq* dalam *aqad mu'awadlah* dan *aqad tamlik*, seperti jual beli dan hibah. Ini merupakan syarat-syarat *idlafiyah*.

Syarat-syarat umum yang harus terdapat dalam segala macam syarat, ialah :<sup>34</sup>

- a. *Ahliyatul 'qidaini* (kedua belah pihak cakap berbuat)
- b. *Qabiliyatul mahallil aqdi li hukmihi* (yang dijadikan obyek akad, dapat menerima hukumnya)
- c. *Al wilyatus syari'iyah fi maudlu'il 'aqdi* (akad itu diijinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya dan melaksanakannya, walaupun dia bukan si aqid sendiri)
- d. *Alla yakunal 'aqdu au maudlu'uhu mamnu'an binashshin syar'iyin* (janganlah akad itu akad yang dilarang syara')
- e. *Kaumul 'aqdi mufidan* (akad itu memberi faedah)
- f. *Baqaul ijbabi shalihan ila mauqu'il qabul* (ijab itu berjalan terus, tidak dicabut, sebelum terjadi kabul) maka apabila si mujib menarik kembali ijabnya sebelum qabul batallah ijab.

---

<sup>34</sup> *Ibid.*

- g. *Ittihadu majlisil 'aqdi* (bertemu di majlis akad), karenanya, ijab menjadi batal apabila sampai kepada berpisahanya seorang dengan yang lain. Syarat yang ketujuh ini disyaratkan oleh mazhab Asy Syafi'i, tidak terdapat dalam mazhab-mazhab yang lain.

Pendapat lain mengenai syarat akad (perjanjian) oleh para ulama Fikih, menetapkan bahwa akad ada beberapa syarat-syarat umum dan adanya syarat-syarat khusus terhadap masing-masing akad. Syarat-syarat umum suatu akad adalah :<sup>35</sup>

- a. Pihak-pihak yang melakukan akad telah dipandang mampu bertindak menurut hukum (*mukallaf*). Apabila belum mampu, harus dilakukan oleh walinya. Oleh sebab itu suatu akad yang dilakukan oleh orang yang kurang waras (gila) atau anak kecil yang belum mukallaf secara langsung, hukumnya tidak sah.
- b. Obyek akad itu, diakui oleh syara'. Obyek akad harus memenuhi syarat yaitu :
  1. Berbentuk harta
  2. Dimiliki seseorang
  3. Bernilai harta menurut syara'

dengan demikian, yang tidak bernilai harta menurut syara', tidak syah seperti khamar (minuman keras), barang najis seperti anjing, babi, bangkai dan darah, termasuk juga harta wakaf.

<sup>35</sup> M. Ali Hasan, *Op.cit.* hal. 105-108.

Obyek akad juga harus ada dan dapat diserahkan ketika berlangsung akad, karena memperjualbelikan sesuatu yang belum ada dan tidak mampu diserahkan hukumnya tidak syah. Contohnya menjual padi yang belum berbuah, menjual janin hewan yang masih dalam kandungan.

Menurut fukaha, ketentuan di atas tidak berlaku terhadap '*aqd salam* (indent), *istishna*' (pesanan barang), dan *musaqah* (transaksi antara pemilik kebun dan pengelola).

- c. Akad itu dilarang oleh nash syara'. Atas dasar ini, seorang wali (pemelihara anak kecil), tidak dibenarkan menghibahkan harta anak kecil tersebut. Seharusnya harta anak kecil tersebut dikembangkan, dipelihara dan tidak diserahkan kepada seseorang tanpa ada imbalan (hibah). Apabila terjadi akad, maka akad itu batal menurut syara'.
- d. Akad yang dilakukan itu memenuhi syarat-syarat khusus dengan akad yang bersangkutan, disamping harus memenuhi syarat-syarat umum.
- e. Akad itu bermanfaat, mempunyai manfaat bagi sendiri dan orang lain.
- f. Ijab tetap utuh sampai terjadi kabul, contohnya dua orang pedagang dari dua daerah yang berbeda, melakukan transaksi dagang dengan surat (tulisan). Pembeli barang melakukan ijabnya melalui surat yang memerlukan waktu beberapa hari. Sebelum surat itu sampai kepada penjual, pembeli telah wafat atau hilang ingatan (gila), transaksi semacam ini menjadi batal.

- g. Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majelis, yaitu suatu keadaan yang menggambarkan proses suatu transaksi.
- h. Tujuan akad itu harus jelas dan diakui oleh syara'.

#### **D. NOTARIS**

##### **1. Pengertian Notaris**

Untuk dapat lebih memahami segala sesuatu yang ada kaitannya dengan tugas dan kewenangan notaris maka akan diuraikan dan dijelaskan terlebih dahulu secara singkat tentang sosok notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta-akta autentik serta berbagai macam surat lainnya atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pengertian notaris dapat dibaca dalam Pasal 1 ayat (1) Bab I Ketentuan Umum Undang-undang RI Nomor 30 tahun 2004 yang menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Sebagai pejabat umum, notaris diangkat dan diberhentikan serta melaksanakan wewenangnya berdasarkan Undang-undang. Sebagai pejabat umum pembuat akta autentik, notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, dalam hal ini Menteri yang mempunyai tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan, yaitu Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh Pengadilan Negeri di wilayah kerja Notaris tersebut berada, berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris Stb. 1860 Nomor 3. Setelah berlakunya Undang Undang tersebut, pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris merupakan wewenang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan membentuk Majelis Pengawas Notaris. Namun, sepanjang Majelis Pengawas Notaris belum terbentuk maka pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris masih dilakukan oleh Pengadilan Negeri sampai dengan terbentuk Majelis Pengawas Notaris.

## **2. Kewenangan Notaris**

Kewenangan notaris diatur dalam Bab III tentang kewenangan, kewajiban dan larangan. Pasal 15 ayat (1) yang menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan Undang-undang.

Pasal 15 ayat (2) disebutkan pula kewenangan notaris sebagai berikut :

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan
- g. membuat akta risalah lelang

Pasal 15 ayat (3) menyebutkan bahwa, selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Sebelum berlakunya undang-undang tersebut di atas, mengenai notaris sebagai pejabat umum telah diatur dalam Pasal 1 Reglement op het Notarisambt (Peraturan Jabatan Notaris) Stbl. 1860 No. 3, selanjutnya disingkat dengan PJN, menjelaskan notaris adalah pejabat umum khusus (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta-akta autentik tentang semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk



dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan atau kutipan, semuanya itu apabila pembuatan akta yang demikian itu, oleh peraturan umum tidak pula ditugaskan atau dikhususkan kepada pejabat atau orang lain.

Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Bab I Ketentuan Umum Undang-undang RI Nomor 30 tahun 2004 dan Pasal 1 PJN tersebut merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menentukan bahwa "suatu akta autentik adalah akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat."

Ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut hanya menjelaskan tentang apa yang disebut akta autentik, sedangkan apa yang disebut pejabat umum tidak dijelaskan dan untuk melaksanakan ketentuan dari Pasal 1868 KUH Perdata itulah pembuat Undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan yang menunjuk pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik itu, sebagaimana ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) Bab I Ketentuan Umum Undang-undang RI Nomor 30 tahun 2004 dan Pasal 1 PJN tersebut.

Dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) Bab I Ketentuan Umum Undang-undang RI Nomor 30 tahun 2004 dan Pasal 1 PJN tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa sebagai pejabat umum, notaris berwenang membuat

akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan dibidang keperdataan.

## E. AKTA AUTENTIK

### 1. Pengertian Akta Autentik

Akta autentik (*authentieke akte*) menurut Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum perdata (KUH Perdata) adalah:<sup>36</sup>

*"Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu di tempat di mana akta dibuat".*

Berdasarkan rumusan Pasal ini, terdapat tiga unsur pokok yang harus diperhatikan dalam pembuatan akta autentik, yaitu :

1. bentuknya ditentukan oleh undang-undang
2. dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum
3. pegawai umum tersebut mempunyai kewenangan untuk itu

Sedangkan dalam Pasal 1 Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 dinyatakan bahwa pejabat umum itu adalah Notaris.

Dilihat dari sudut kewenangan membuat, maka akta autentik dapat dibedakan:

1. Akta autentik yang hanya notaris yang berwenang membuatnya. Jenis akta ini dapat dibedakan menjadi:

<sup>36</sup> R. Subekti dan R Tjitrosadibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, ( Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001), hal. 475

- a. Akta yang harus dibuat di hadapan/oleh Notaris. Misalnya: Akta pendirian Perseroan Terbatas.
  - b. Akta-akta yang boleh dibuat secara notariil akta atau di bawah tangan. Misalnya: akta kuasa.
2. Akta autentik yang wewenang membuatnya oleh Undang-undang diberikan kepada notaris, juga kepada pejabat umum yang lain. Misalnya: Akta pengakuan anak.
  3. Akta autentik yang wewenang membuatnya hanya oleh pejabat umum lain. Misalnya: akta yang berkaitan dengan catatan sipil.

Sedangkan dilihat dari sifatnya, akta notaris dapat dibedakan menjadi 2 (dua) golongan, yaitu:

1. Akta Pejabat (*Ambtelijke Akten*) atau *Akta Relas*, yaitu akta yang dibuat oleh (*door*) seorang notaris.
2. Akta Partij (*Partij Akten*), yaitu akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) seorang notaris.

"Akta Relas" secara autentik menguraikan segala yang perlu diadakan atau suatu keadaan atau yang dilihat atau disaksikan oleh notaris yang sedang menjalankan tugas jabatannya. Termasuk *akta relas* antara lain akta berita acara rapat umum pemegang saham suatu Perseroan Terbatas (PT).

Di dalam "*akta partij*" dicantumkan secara autentik keterangan-keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta itu, disamping *relas* notaris itu sendiri, yang menyatakan bahwa

orang-orang hadir itu telah menyatakan kehendaknya tertentu, sebagaimana dicantumkan dalam akta itu. Termasuk dalam *akta partij* antara lain: akta jual beli, akta hibah, akta wasiat dan akta kuasa.

Perbedaan diantara kedua akta tersebut dapat dilihat dari bentuk akta-akta tersebut. Undang-undang mengharuskan adanya tandatangan pada *akta partij*, dengan ancaman akan kehilangan otentisitasnya atau dikenakan denda apabila tidak dipenuhi.

Bilamana ada para pihak yang tidak dapat membubuhkan tanda tangannya, harus ada alasannya dan alasan tersebut diterangkan oleh notaris dalam akta yang bersangkutan. Keterangan notaris tersebut dalam hal ini berlaku sebagai ganti tanda tangan (*surrogat* tanda tangan).

Untuk "Akta Pejabat" tanda tangan tidak merupakan keharusan bagi otentisitas dari akta tersebut. Bagi akta pejabat tidak menjadi soal, apakah orang-orang yang hadir itu menolak untuk menandatangani akta. Apabila misalnya pada pembuatan berita acara rapat para pemegang saham dalam perseroan terbatas, orang-orang yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum akta ditandatangani, maka cukup notaris menerangkan di dalam akta bahwa para pihak yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum menandatangani akta itu dan dalam hal ini akta tetap merupakan akta autentik.

Perbedaan yang dimaksud di atas penting dalam kaitannya dengan pembuktian sebaliknya (*legen bewijs*) terhadap akta itu. Terhadap

kebenaran dari isi akta pejabat tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu.

Pada *akta partij* dapat digugat kebenaran isinya, tanpa menuduh akan kepalsuannya, dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari pihak yang bersangkutan ada diuraikan menurut sesungguhnya dalam akta itu. akan tetapi keterangan itu adalah tidak benar. Artinya terhadap keterangan yang diberikan itu diperkenankan pembuktian sebaliknya.

Dari uraian di atas, maka yang pasti secara autentik pada *akta partij* terhadap pihak lain adalah:

1. tanggal dari akta itu;
2. tanda tangan-tanda tangan yang ada dalam akta itu;
3. identitas orang-orang yang hadir (*comparanten*);
4. bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada notaris untuk dicantumkan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri pasti antara pihak-pihak yang bersangkutan sendiri.

## 2. Kekuatan Pembuktian Akta Autentik

Berbicara mengenai akta, penting kiranya diketahui mengenai perbedaan antara akta autentik dan akta yang dibuat di bawah tangan. Perbedaan pokok antara akta autentik dan akta yang dibuat di bawah tangan ialah akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna. Ia

memberikan diantara pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapatkan hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat atau dinyatakan di dalam akta itu.

Ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekat pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan bukti wajib atau bukti keharusan. Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa akta autentik itu palsu maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu. oleh karena akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, formal, maupun materiil.

Akta di bawah tangan bagi hakim merupakan bukti bebas karena akta ini baru mempunyai kekuatan pembuktian materiil setelah dibuktikan kekuatan formilnya. Sedangkan kekuatan pembuktian formil baru terjadi apabila pihak-pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu.

Dengan demikian akta di bawah tangan ini berlainan dengan akta autentik, sebab bila dinyatakan palsu maka yang menggunakan sebagai alat bukti harus membuktikan bahwa tidak palsu.

Dari uraian di atas, maka akta autentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, artinya suatu akta autentik, secara lahiriah karena dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang

dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, maka ia mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik.

2. Kekuatan pembuktian formal, artinya sepanjang mengenai akta partij, maka apa yang tercantum dalam akta tersebut adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada Notaris agar keterangan-keterangan tersebut dapat dikonstatir dalam suatu akta autentik, sepanjang mengenai akta pejabat maka akta autentik membuktikan kebenaran tentang apa yang disaksikan, yang dilihat, didengar dan dilakukan oleh Notaris yang menjalankan tugas jabatannya.
3. Kekuatan pembuktian material, artinya isi dari akta autentik dianggap membuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1870, 1875 KUH Perdata.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Mengadakan penelitian ilmiah, seorang peneliti dituntut untuk memahami terlebih dahulu mengenai dasar-dasar yang dijadikan untuk tumpuan berpikir metodis, cermat dan sistematis. Dengan berpikir demikian maka suatu penulisan ilmiah merupakan tujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Penulisan tesis sebagai salah satu penulisan ilmiah yang dilaksanakan melalui suatu penulisan tentunya juga harus menggunakan cara berpikir yang metodis, cermat dan sistematis supaya tujuan yang dikehendaki tercapai.

Penelitian ilmiah dilakukan manusia sebagai suatu cara untuk merealisasikan hasrat keingintahuannya dengan menggunakan metode dan cara yang sistematis, ilmiah disertai dengan suatu keyakinan bahwa setiap gejala yang ada akan dapat ditelaah dan dicari hubungan sebab akibat atau kecenderungannya.

Dengan penelitian ilmiah ini diharapkan dapat diperoleh jawaban tertentu yang dibutuhkan dari suatu persoalan atau permasalahan tertentu yang dihadapi atau dimungkinkan diperoleh suatu pengetahuan baru dari hasil penelitian tersebut.

Di dalam suatu metode penelitian hukum diuraikan penalaran, dalil-dalil, postulat-postulat dan proporsi-proporsi yang menjadi latar belakang dari setiap langkah-langkah yang lazim ditempuh dalam kegiatan penelitian hukum,



kemudian memberikan alternatif tersebut serta membandingkan unsur-unsur penting dalam rangka penelitian hukum tersebut.<sup>1</sup>

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilaksanakan secara metodologis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis berarti berdasarkan suatu sistem konsisten yang berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan suatu karangan tertentu.<sup>2</sup>

Dengan demikian dalam melaksanakan penelitian hukum untuk menyusun tesis ini, perlu didukung oleh metodologi yang lebih baik, agar diperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

#### A. METODE PENDEKATAN

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.<sup>3</sup>

Penelitian yuridis normatif yang dipergunakan di dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian yang menekankan pada hukum perjanjian Islam yang dikaitkan pada masalah pokok pembuatan akta perjanjian di hadapan notaris.

---

<sup>1</sup> Ronnie Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983), hal.9.

<sup>2</sup> Soerjono Sukanto, *Pengertian Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), hal. 42.

<sup>3</sup> Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cet.5, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2001 ), hal.13.

## B. SPESIFIKASI PENELITIAN

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah berupa penelitian deskriptif analitis. Deskriptif maksudnya untuk memberikan gambaran, dalam hal ini, penulis berusaha menggambarkan suatu keadaan tentang adanya hukum perjanjian Islam sebagai kontribusi pembuatan akta perjanjian di hadapan notaris. Penggambaran adanya hukum perjanjian Islam dalam penelitian ini didasarkan pada data sekunder yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yaitu: Al Qur'an, Sunnah Rasul Muhammad SAW, dan ijtihad (pendapat para ulama), peraturan perundang-undangan, dan bahan hukum sekunder terdiri dari teori-teori hukum, pendapat para ahli dan hasil-hasil penelitian. Hal tersebut dibahas menurut ilmu-ilmu, teori dan pendapat para ahli hukum dan oleh penulis sendiri, untuk kemudian di analisis dan terakhir menyimpulkan, guna mempertegas atau memperjelas kontribusi hukum Islam dalam praktek pelaksanaan pembuatan akta perjanjian di hadapan notaris. Spesifikasi penelitian hukum ini adalah penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder (*library research*).

## C. METODE PENGUMPULAN DATA

Penelitian normatif sebagaimana tersebut di atas merupakan penelitian dengan menggunakan jenis data dari bahan-bahan pustaka yang lazimnya dinamakan data sekunder. Penelitian ini terdiri bahan-bahan kepustakaan yang mengikat yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Dalam penelitian ini bahan hukum primer yaitu: Al Qur'an, Sunnah Rasul Muhammad SAW, dan ijtihad (pendapat para ulama), peraturan perundang-undangan, dan bahan hukum sekunder terdiri dari teori-teori hukum, pendapat para ahli dan hasil-hasil penelitian.

#### **D. METODE ANALISA DATA**

Data-data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisa dengan melalui pendekatan secara kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis dari apa yang diperoleh secara tertulis, agar data-data itu dapat diteliti dan dipelajari untuk menganalisis obyek penelitian yang utuh secara mendalam dan komprehensif, sehingga pada akhirnya dapat mengerti serta memahami aspek-aspek yang menjadi obyek penelitian<sup>4</sup>. Karena penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal maka analisa data yang digunakan adalah normatif kualitatif.

Berdasarkan data sekunder yang diperoleh, maka penelitian ini secara normatif kualitatif akan dianalisis dengan berlandaskan teori-teori, kaidah-kaidah dan asas-asas hukum. Sehingga dari sini akan diperoleh kesimpulan yang benar dan obyektif.

Analisa data merupakan bagian yang sangat penting dalam metode ilmiah, karena dengan menganalisa data dapat memberikan makna dan arti yang berguna untuk memecahkan masalah dalam penelitian. Berdasarkan

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal. 109.

analisa data perlu pula dibuat kesimpulan sebagai hasil (*output*) dari pembahasan masalah serta saran-saran untuk perbaikan selanjutnya.

#### **E. METODE PENYAJIAN DATA**

Setelah diolah atau dianalisa sesuai dengan metode yang digunakan, data yang telah diperoleh dan terkumpul dari studi kepustakaan akan disajikan dengan penyajian deskriptif dan akan dituangkan dalam bentuk tulisan yang merupakan uraian dari hasil penelitian yang dilakukan secara sistematis.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. SISTEM HUKUM PERJANJIAN ISLAM

Hukum perjanjian Islam dilaksanakan berdasarkan pada ketentuan syariat Islam. Semua perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak syariat. Sebagai dasar dari hukum perjanjian Islam adalah Al Qur'an Surat Al Baqarah ayat 282 yang artinya

*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki diantaramu. Jika tidak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil, dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguan, (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dan saksi saling sulit-menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah mengajarmu dan Allah maha mengetahui segala sesuatu.*

Ayat tersebut di atas menyebutkan tentang keberadaan seseorang yang bertugas sebagai penulis dari suatu muamalah (termasuk di dalamnya adalah perjanjian), serta perintah untuk menuliskannya dengan benar dan larangan untuk menolak menuliskan muamalah tersebut<sup>1</sup>. Ayat tersebut merupakan petunjuk dari Allah SWT kepada para hambanya untuk mencatat setiap transaksi yang dilakukan dengan cara demikian agar lebih terjaga dan lebih kuat ukuran dan waktunya.<sup>2</sup>

Ayat di atas menerangkan banyak hal mengenai muamalah diantara sesama manusia secara terperinci dan detail. Hal tersebut dimaksudkan untuk mengatur kehidupan manusia secara adil dan benar. Beberapa hal mengenai tata cara dan etika bermumalah yang dapat dijelaskan dari ayat di atas adalah sebagai berikut :<sup>3</sup>

1. Ayat ini dimulai dengan kalimat sapaan yang artinya : “Wahai orang-orang yang beriman “, menunjukkan bahwa yang menjadi fokus utama dari perintah dalam ayat ini adalah orang-orang mukmin.
2. Merupakan ayat yang terpanjang di dalam Al Qur'an, yang di dalamnya menerangkan tentang tata cara mengatur perekonomian umat manusia dengan jalan yang mulia dalam mengembangkan dan menumbuhkan harta kekayaan seseorang dengan menjaga kemaslahatan pribadi dan sosial masyarakat.

<sup>1</sup> Ahmad Showi al Maliki, *Hasyiyah Tafsir al Jalalaini*, (Semarang: Usaha Keluarga, tanpa tahun),

<sup>2</sup> Ahmad Fathur, *Saksi Dalam Pembuatan Akta Otentik Menurut Ketentuan Hukum Islam*, Tesis, (Semarang, 2003), Hal. 72.

<sup>3</sup> *Ibid.*, hal. 72-75.

3. Kita diperintahkan untuk mencatat setiap transaksi muamalah yang dilakukan tidak secara tunai, karena dengan adanya catatan tersebut terdapat alat bukti yang lebih kukuh dan kuat baik dari segi jumlah, ukuran dan waktunya.
4. Perintah untuk menuliskan transaksi tersebut hendaklah dilakukan oleh seorang juru tulis yang adil dan dapat dipercaya. Yang dimaksud adil di sini adalah orang yang menaati perintah-perintah Allah dan menjauhi larangan-larangan-Nya.
5. Seseorang yang menjadi juru tulis tidak boleh menolak setiap permintaan untuk menuliskan suatu transaksi muamalah sebagaimana yang diajarkan Allah mengenai perintah menuliskan transaksi yang dilakukan tidak secara tunai.
6. Orang yang mempunyai hutang atau tanggungan (debitur) harus mendiktekan apa yang akan ditulis itu kepada juru tulis dan hendaklah debitur dan juga juru tulis itu bertakwa kepada Allah dengan tidak mengurangi sedikitpun dari hutangnya .
7. Jika debitur tersebut bodoh, atau lemah atau tidak mampu mendiktekan hutangnya tersebut maka yang mendiktekan adalah wali dari debitur tersebut jika debitur itu belum dewasa, atau wakilnya untuk debitur yang tidak mampu mengimlakkan, atau penerjemah jika debitur tersebut tidak bisa berbicara dengan bahasa yang digunakan oleh juru tulis, dan hendakny wali tersebut berlaku adil dalam mendiktekan hutang debitur diatas.

8. Dalam setiap pencatatan transaksi hendaklah disaksikan oleh dua orang saksi laki-laki.
9. Jika tidak terdapat saksi dua orang laki-laki, maka saksinya bisa dengan seorang laki-laki dan dua orang perempuan.
10. Orang-orang yang diminta menjadi saksi itu tidak boleh menolak apabila diperlukan untuk itu.
11. Kita tidak boleh bosan atau jemu untuk mencatat setiap transaksi hutang-piutang baik yang besar maupun kecil sampai masa jatuh tempo.
12. Apabila jual beli itu dilakukan secara tunai, maka kita boleh tidak menuliskan atau mencatat transaksi tersebut.
13. Dalam setiap melakukan transaksi kita dianjurkan untuk menghadirkan para saksi guna mencegah terjadinya perselisihan dikemudian hari.
14. Seorang juru tulis dan para saksi tidak boleh membuat kemadharatan (kerugian) terhadap orang yang mempunyai hak, demikian pula sebaliknya orang yang mempunyai hak tidak boleh menyusahkan juru tulis dan para saksi.
15. Dalam ayat tersebut terkandung anjuran bagi setiap orang mukmin untuk bersikap secara profesional dan disiplin dalam setiap perbuatannya terutama dalam hal muamalah dengan orang lain.
16. Allah SWT menekankan pentingnya nilai-nilai keadilan, kebenaran dan kepastian dalam setiap transaksi dengan memerintahkan untuk mencatat setiap transaksi oleh juru tulis dan para saksi yang adil. Demikian pula untuk para wali maupun wakil dari debitur yang belum dewasa atau tidak



mampu, maka diperintahkan pula untuk mencari wali maupun wakilnya yang adil.

Dikaitkan dengan hukum positif Indonesia seorang juru tulis yang diakui sesuai dengan peraturan perundang-undangan adalah Notaris. Sebagaimana bunyi Pasal 1 ayat (1) Bab I Ketentuan Umum Undang-undang RI Nomor 30 tahun 2004 yang menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Dalam ketentuan Undang-undang tersebut juga disyaratkan untuk diangkat menjadi seorang notaris salah satunya adalah bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, merupakan hal penting yang perlu dimiliki oleh seorang juru tulis. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan surat Al Baqarah ayat 282 diatas yang memerintah untuk menuliskan transaksi tersebut hendaklah dilakukan oleh seorang juru tulis yang adil dan dapat dipercaya. Yang dimaksud adil di sini adalah orang yang menaati perintah-perintah Allah dan menjauhi larangan-larangan-Nya.

Kelanjutan ayat di atas juga masih menerangkan tentang muamalah, yaitu ayat 283 surat Al Baqarah yang artinya :

*Jika kamu semua berada dalam suatu perjanjian (dan melakukan ..... tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang/debitur). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah SWT Tuhannya, dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya, dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.*

Ayat tersebut menerangkan lebih lanjut perihal muamalah yang mempunyai nilai-nilai sebagai berikut :<sup>4</sup>

1. Apabila melakukan transaksi dalam suatu perjalanan, dan di sana tidak terdapat seorang juru tulis yang akan mencatatkan transaksinya itu, sedangkan transaksinya itu dilakukan tidak secara tunai, maka bagi debitur itu harus memberikan barang jaminan (borg) bagi pelunasan hutangnya itu. Di dalam fiqih akad yang demikian di sebut dengan nama akad Rahn.
2. Jika diantara kreditur dan debitur ada rasa saling percaya mempercayai, bagi debitur diperbolehkan tidak memberikan barang jaminan kepada kreditur, maka hendaklah debitur tersebut melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan itu, dan hendaklah debitur tersebut bertaqwa kepada Allah Tuhannya.
3. Kita semua tidak boleh menyembunyikan persaksian atau alat bukti. Orang yang berbuat demikian adalah orang yang berdosa hatinya.

Dari kedua ayat di atas nampak jelas bahwa masalah pencatatan setiap transaksi yang dilakukan oleh para pihak adalah suatu hal yang perlu diperhatikan terutama bagi orang-orang mukmin yang akan melakukan transaksi muamalah tersebut untuk menghindarkan dari perselisihan dan persengketaan di kemudian hari.

Ayat Al Qur'an tersebut juga menerangkan mengenai perlunya seseorang atau para pihak untuk menuliskan transaksinya sebagai bukti tertulis atas transaksi atau perjanjian yang telah dilakukan. Keberadaan akta autentik

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal. 76-77.

sebagai alat bukti tertulis yang lebih kuat dalam pembuktiannya menjadi suatu kebutuhan yang tak dapat dielakkan lagi. Karena diantara alat bukti yang tertulis dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna adalah akta autentik.

Berdasar pada hal di atas maka perlu diketahui sistem hukum perjanjian Islam yang telah di jelaskan secara singkat dalam bab II tentang tujauan pustaka. Oleh sebab itu perlu untuk kita bahas kembali mengenai Hukum Perjanjian Islam secara lebih jelas. Pada hakikatnya dalam sistem Hukum Perjanjian Islam masalah pokok yang harus ada adalah rukun dan syarat perjanjian, yang akan dibahas dalam bab IV ini. Beberapa hal penting yang perlu kita ketahui adalah sebagai berikut :

### 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian dalam Islam berarti Akad dan permufakatan (*ittifaq*). Adanya ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari'ah.<sup>5</sup> Semua perikatan (*transaksi*) yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak syari'at. Tidak boleh ada kesepakatan untuk menipu orang lain, transaksi barang-barang yang diharamkan dan kesepakatan untuk membunuh seseorang.

Secara etimologis, perjanjian (yang dalam bahasa arab diistilahkan dengan *mu'ahadah ittifa'*, akad) atau kontrak dapat diartikan sebagai:

---

<sup>5</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 101.

“Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang yang lain atau lebih”.<sup>6</sup>

Kata arab untuk kontrak atau perjanjian adalah *al 'aqad* yang secara harfiah berarti ikatan atau kewajiban. Yang dimaksudkan oleh kata ini adalah “mengadakan ikatan untuk persetujuan”. Pada saat dua kelompok mengadakan perjanjian disebut *al 'aqad*, yakni ikatan untuk memberi dan menerima bersama-sama dalam satu waktu, kewajiban yang timbul akibat perjanjian itu disebut *al 'uqud*.<sup>7</sup>

Menyangkut apa yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak haruslah saling mengamati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan sebab dalam ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-Qur'an antara lain dalam surat Al Maidah ayat 1 yang artinya berbunyi:

*“Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu”.*

Adapun yang dimaksudkan dengan akad atau perjanjian adalah janji setia kepada Allah SWT, dan juga meliputi perjanjian yang dibuat oleh manusia dengan sesama manusia dalam pergaulan hidupnya sehari-hari.<sup>8</sup>

Akad dalam bahasa arab berarti perikatan, perjanjian dan permufakatan. Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pertanyaan penerimaan ikatan), sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh kepada obyek ikatan.<sup>9</sup>

<sup>6</sup> Ian Pramadya Puspa, *Kamus Hukum*, (Semarang: C.V. Aneka, 1977), hal. 208.

<sup>7</sup> A. Rahman I. Doi, *Op.cit.*, hal. 452.

<sup>8</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Iubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal. 2.

<sup>9</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 101.

Akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedang *kabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.<sup>10</sup>

## 2. Rukun-rukun dan Syarat-syarat Perjanjian Secara Umum

Sebelum membahas mengenai syarat-syarat akad (perjanjian) maka akan di bahas terlebih dahulu rukun-rukun akad. Rukun-rukun akad meliputi :<sup>11</sup>

- a. *Aqid* ialah orang yang berakad
- b. *Ma'qud Alaih* ialah benda-benda yang diakadkan
- c. *Maudhu al Aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad
- d. *Shighat al aqd* ialah ijab dan kabul, ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan kabul ialah perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab.

Menurut jumhur (mayoritas) fuqoha, rukun akad terdiri dari:<sup>12</sup>

- a. Pernyataan untuk mengikatkan diri (*sighoh al aqad*).
- b. Pihak-pihak yang berakad.
- c. Obyek akad.

<sup>10</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Op.cit.*, hal. 65 .

<sup>11</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, 2002), Hal. 46-47.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 103.

Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa rukun akad itu hanya satu yaitu *sighoh al aqad*, sedangkan pihak-pihak yang berakad dan obyek akad tidak termasuk rukun akad, tetapi termasuk dalam syarat akad.

Rukun akad, adalah *ijab* dan *qabul*. Ijab dan qabul dinamakan *shighatul aqdi*, atau ucapan yang menunjukkan kepada kehendak kedua belah pihak.<sup>13</sup>

*Sighoh al aqad* merupakan akad yang terpenting, karena melalui akad inilah diketahui maksud setiap pihak yang melakukan akad (transaksi). *Sighoh al aqad* dinyatakan melalui ijab dan kabul, dengan suatu ketentuan.<sup>14</sup>

- a. Tujuan akad itu harus jelas dan dapat dipahami.
- b. Antara ijab dan kabul harus dapat kesesuaian.
- c. Pernyataan ijab dan kabul itu harus sesuai dengan kehendak masing-masing, dan tidak boleh ada yang meragukan.

Ijab dan kabul dapat berupa perkataan, perbuatan, isyarat dan tulisan (biasanya transaksi yang besar nilainya). Semua bentuk ijab dan kabul tersebut mempunyai nilai kekuatan yang sama<sup>15</sup>. Contoh ijab dan kabul dalam perbuatan adalah seperti yang terjadi di pasar swalayan. Didalam fikih jual beli semacam ini disebut "jual beli yang saling memberi".

<sup>13</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 1997), hal. 29.

<sup>14</sup> M. Ali Hasan, *Op.cit.*, hal. 104.

<sup>15</sup> *Ibid.*

Ulama Mazhab Syafi'i dalam *qaul qadim* (pendapat lama) tidak membenarkan akad seperti hal di atas, karena kedua belah pihak harus menyatakan secara jelas mengenai ijab dan kabul itu. Namun Jumhur ulama fikih, termasuk Mazhab Syafi'i generasi belakangan seperti Imam Nawawi, membolehkan jual beli seperti tersebut di atas, karena telah menjadi adat kebiasaan dalam masyarakat sebagian besar umat Islam.<sup>16</sup>

Akad (perjanjian) dipandang telah terjadi jika telah memenuhi rukun dan syaratnya. Rukun akad seperti yang telah disebutkan, adalah ijab dan kabul (sebagai rukun akad yang terpenting). Mengenai syarat akad meliputi rukun akad, obyek akad, subyek akad.<sup>17</sup>

Syarat-syarat terjadinya akad, ada dua macam yaitu :<sup>18</sup>

- a. Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam segala macam akad.
- b. Syarat-syarat yang sifatnya khusus, yaitu syarat-syarat yang disyaratkan wujudnya dalam sebagian akad, tidak dalam sebagian yang lain.

Sebenarnya ada akad-akad yang dikhususkan untuknya beberapa syarat, atau boleh juga dengan perkataan *syarat-syarat idlafiyah* (syarat-syarat tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum, seperti syarat-syarat adanya saksi untuk terjadinya pembuatan perjanjian, dan seperti tak boleh adanya *ta'liq* dalam *aqad mu'awadlah* dan *aqad tamlik*, seperti jual beli dan hibah. Ini merupakan syarat-syarat *idlafiyah*.

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Op.cit.*, hal. 77-78.

<sup>18</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Op.cit.*, hal. 33-34.

Syarat-syarat umum yang harus terdapat dalam segala macam syarat, ialah :<sup>19</sup>

- a. *Ahliyatul 'qidaini* (kedua belah pihak cakap berbuat)
- b. *Qabiliyatul mahallil aqdi li hukmihi* (yang dijadikan obyek akad, dapat menerima hukumnya)
- c. *Al wilyatus syari'iyah fi maudlu'il 'aqdi* (akad itu diijinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya dan melaksanakannya, walaupun dia bukan si aqid sendiri)
- d. *Alla yakun al 'aqdu au maudlu'uhu mamnu'an binashshin syar'iyin* (janganlah akad itu akad yang dilarang syara')
- e. *Kaumul 'aqdi mufidan* (akad itu memberi faedah)
- f. *Baqaul ijbabi shalihan ila mauqu'il qabul* (ijab itu berjalan terus, tidak dicabut, sebelum terjadi kabul) maka apabila si mujib menarik kembali ijabnya sebelum qabul batallah ijab.
- g. *Ittihadu majlisil 'aqdi* (bertemu di majlis akad), karenanya, ijab menjadi batal apabila sampai kepada berpisahnya seorang dengan yang lain. Syarat yang ketujuh ini disyaratkan oleh mazhab Asy Syafi'i, tidak terdapat dalam mazhab-mazhab yang lain.

Pendapat lain mengenai syarat akad (perjanjian) oleh para ulama Fikih, menetapkan bahwa akad ada beberapa syarat-syarat umum dan

---

<sup>19</sup> *Ibid.*



adanya syarat-syarat khusus terhadap masing-masing akad. Syarat-syarat umum suatu akad adalah :<sup>20</sup>

- a. Pihak-pihak yang melakukan akad telah dipandang mampu bertindak menurut hukum (*mukallaf*). Apabila belum mampu, harus dilakukan oleh walinya. Oleh sebab itu suatu akad yang dilakukan oleh orang yang kurang waras (*gila*) atau anak kecil yang belum mukallaf secara langsung, hukumnya tidak sah.
- b. Obyek akad itu, diakui oleh syara'. Obyek akad harus memenuhi syarat yaitu :

1. Berbentuk harta
2. Dimiliki seseorang
3. Bernilai harta menurut syara'

dengan demikian, yang tidak bernilai harta menurut syara', tidak syah seperti khamar (minuman keras), barang najis seperti anjing, babi, bangkai dan darah, termasuk juga harta wakaf.

Obyek akad juga harus ada dan dapat diserahkan ketika berlangsung akad, karena memperjualbelikan sesuatu yang belum ada dan tidak mampu diserahkan hukumnya tidak syah. Contohnya menjual padi yang belum berbuah, menjual janin hewan yang masih dalam kandungan.

---

<sup>20</sup> M. Ali Hasan, *Op.cit.* hal. 105-108.

Menurut fukaha, ketentuan di atas tidak berlaku terhadap *'aqd salam* (indent), *istishna'* (pesanan barang), dan *musaaqah* (transaksi antara pemilik kebun dan pengelolanya).

- c. Akad itu tidak dilarang oleh nash syara'. Atas dasar ini, seorang wali (pemelihara anak kecil), tidak dibenarkan menghibahkan harta anak kecil tersebut. Seharusnya harta anak kecil tersebut dikembangkan, dipelihara dan tidak diserahkan kepada seseorang tanpa ada imbalan (hibah). Apabila terjadi akad, maka akad itu batal menurut syara'.
- d. Akad yang dilakukan itu memenuhi syarat-syarat khusus dengan akad yang bersangkutan, disamping harus memenuhi syarat-syarat umum.
- e. Akad itu bermanfaat, mempunyai manfaat bagi sendiri dan orang lain.
- f. Ijab tetap utuh sampai terjadi kabul, contohnya dua orang pedagang dari dua daerah yang berbeda, melakukan transaksi dagang dengan surat (tulisan). Pembeli barang melakukan ijabnya melalui surat yang memerlukan waktu beberapa hari. Sebelum surat itu sampai kepada penjual, pembeli telah wafat atau hilang ingatan (gila), transaksi semacam ini menjadi batal.
- g. Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majelis, yaitu suatu keadaan yang menggambarkan proses suatu transaksi.
- h. Tujuan akad itu harus jelas dan diakui oleh syara'.

### 3. Bebas Mengemukakan Syarat Dalam Perjanjian

Pandangan hukum Islam terhadap akad (perjanjian) berbeda dengan pandangan hukum positif yang sekular. Tanpa memperhatikan

nilai-nilai agama," suatu akad dipandang sah menurut hukum positif bila terjadi atas dasar sukarela antara pihak-pihak yang bersangkutan, meskipun harus dalam batas kepatutan. Berbeda dengan hukum Islam yang masih menekankan nilai-nilai agama. Maka, kemerdekaan orang dalam membuat akad dan syarat-syarat tidak dapat menyimpang dari ketentuan-ketentuan ajaran agama, meskipun pihak-pihak bersangkutan telah menyatakan sukarela.<sup>21</sup>

Hukum Islam pada dasarnya memberikan kebebasan orang membuat perjanjian sesuai dengan keinginannya, tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama, untuk menjaga jangan sampai terjadi penganiayaan antara sesama manusia melalui akad (perjanjian) dan syarat-syarat yang dibuatnya

Kebebasan berkehendak dalam masalah akad dijelaskan dalam *Maudlu' Sulthanul iradah* adalah "Kebebasan kehendak si aqid pada asal akad, pada natijah-natijahnya dan pada batas kebebasan itu". Artinya sampai dimanakah syara' menghargai kebebasan bertindak *sulthanul iradah* itu. Prinsip *sulthanul iradah* ini berpautan dengan empat macam kebebasan:<sup>22</sup>

- a. Kebebasan si aqid dalam mengadakan akad dengan seseorang
- b. Kebebasan mengadakan iltizam dengan terjadinya persetujuan kedua belah pihak

<sup>21</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Op.cit.*, hal. 108.

<sup>22</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Op.cit.*, hal. 72

- c. Kebebasan si aqid di dalam berbuat berbagai macam akad menurut kehendaknya
- d. Kebebasan si aqid dalam membatasi dampak atau pengaruh akad

Kebebasan dalam membuat perjanjian di atas tidak lepas dari ketentuan-ketentuan hukum Islam (syariat) yaitu apa yang tertulis dalam Al Qur'an dan hadist Nabi Muhammad SAW. yang menjadi dasar pokok pangkal ijtihad.

Kebebasan mengadakan akad dalam Al Qur'an Surat An Nisa' ayat 29 yang artinya :

*"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta-hartamu diantara kamu dengan jalan yang batal kecuali kalau dia merupakan jual beli yang dilakukan dengan persetujuan diantara kamu"*

dalam surat Al Baqarah ayat 188 yang artinya :

*"Dan janganlah diantara kamu sekalian memakan harta-hartamu dengan cara yang batal"*

hadits nabi mengatakan bahwa :

*"Segala orang Islam berada di atas syarat-syarat yang mereka buat"*

hadits nabi yang lain mengatakan bahwa :

*"Segala syarat yang tidak ada dalam kitab Allah, maka syarat itu adalah batal"*

Setiap manusia mempunyai kebebasan untuk mengikatkan diri pada suatu akad, dan sebagai akibatnya wajib memenuhi ketentuan hukum

yang ditimbulkan oleh akad tersebut sebagaimana firman Allah surat Al Maidah ayat 1 :

*"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu..."*

Menurut ulama Mazhab Az Zahiri semua syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang berakad, apabila tidak sesuai dengan Al Qur'an dan Sunnah Rasulullah adalah batal. Sedangkan menurut Jumbuh Ulama Fikih, pada dasarnya pihak-pihak yang berakad itu mempunyai kebebasan untuk menentukan syarat-syarat tersendiri dalam suatu akad. Namun, hendaknya diingat, bahwa kebebasan menentukan syarat-syarat dalam akad tersebut, ada yang bersifat mutlak, tanpa batas selama tidak dilarang di dalam Al Qur'an dan Sunnah Rasulullah (Mazhab Hambali dan Mazhab Maliki).

#### 4. Macam-macam Perjanjian

Akad dibagi menjadi beberapa macam sesuai dengan yang menjadi segi tinjauan, menurut Ahmad Azhar Basyir dikelompokkan berdasar segi tinjauannya menjadi tiga, yaitu .<sup>23</sup>

##### a. Segi sifat dan hukumnya

Dari segi sifat dan hukumnya akad dibagi menjadi dua yaitu akad yang sah dan akad yang tidak sah.

Akad yang dapat dilaksanakan tanpa bergantung kepada hal-hal lain dapat dibagi dua, yaitu yang mengikat secara pasti, tidak boleh di

<sup>23</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Op.cit.*, hal. 112-124.

*fasakh*, dan yang tidak mengikat secara pasti, dapat di *fasakh* oleh dua belah pihak atau orang satu pihak.

Akad yang tidak sah dapat dibagi dua, yaitu akad yang rusak dan akad yang batal.

Akad sah dapat dibagi menjadi beberapa macam, akad sah yang dapat dilaksanakan tanpa bergantung kepada hal-hal lain disebut akad *nafiz* (akad yang terjadi antara pihak-pihak yang mempunyai kecakapan dan mempunyai kekuasaan melakukan akad), dan akad sah yang pelaksanaannya bergantung kepada hal-hal lain disebut akad *mauquf* (akad yang terjadi dari orang yang mempunyai syarat kecakapan tetapi tidak mempunyai kekuasaan melakukan akad).

b. Segi wataknya atau hubungan tujuan dengan sighatnya

Akad ditinjau dari segi wataknya dibagi menjadi 5 (lima), yaitu akad *munjaz* (akad yang mempunyai akibat hukum seketika setelah melakukan ijab kabul), akad yang bersandar kepada masa mendatang, akad bersyarat (suatu akad yang digantungkan pada syarat tertentu), akad *fauri* (akad yang dapat segera dilaksanakan setelah terjadinya ijab dan kabul) dan akad *mustamir* (akad yang pelaksanaannya memerlukan waktu yang panjang setelah terjadinya ijab kabul).

c. Segi akibat-akibat hukumnya

Dilihat dari segi akibat hukumnya, tujuan akad bermacam-macam antara lain ialah:

1. Akad yang bertujuan memberikan hak milik seseorang kepada orang lain baik berupa benda atau manfaat benda.
2. Akad yang berbentuk melepaskan hak tanpa atau dengan ganti disebut akad pelepasan hak (*isqath*).
3. Akad bertujuan melepaskan kekuasaan untuk melakukan suatu perbuatan kepada orang lain, disebut akad pelepasan kekuasaan (*ithlaq*).
4. Akad bertujuan sebaliknya yaitu mengikat orang dari wewenang berbuat yang semula dimilikinya, disebut akad pengikatan (*taqyid*).
5. Akad yang bertujuan bekerjasama untuk memperoleh suatu hasil disebut akad persekutuan (*syirkah*).
6. Akad yang bertujuan untuk memperkuat suatu akad lain disebut akad pertanggungan (*dhaman, ta'min* atau *tautsiq*).

Menurut ulama fiqih, akad dapat dibagi dari berbagai segi. Apabila dilihat dari segi keabsahannya menurut syara', maka akad dibagi 2 (dua), yaitu.<sup>24</sup>

- a. Akad sah yaitu akad yang telah memenuhi syarat dan rukun. Dengan demikian segala akibat hukum yang ditimbulkan oleh akad itu berlaku kepada kedua belah pihak.

Ulama mazhab Hanafi dan mazhab Maliki membagi akad sah itu menjadi 2 (dua) macam:

---

<sup>24</sup>M. Ali Hasan, *Op.cit.*, hal. 110.

1. Akad *nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan) yaitu akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syarat dan tidak ada penghalang untuk melakukannya.
2. Akad *mauquf* yaitu akad yang dilakukan seseorang yang mampu bertindak atas kehendak hukum, tetapi dia tidak mempunyai kekuasaan untuk melangsungkan dan melaksanakan. Akad tersebut seperti akad yang dilakukan oleh anak kecil yang menjelang akil baligh (*mumayyiz*). Akad itu baru sah secara sempurna dan memiliki akibat hukum setelah mendapat izin dari wali anak itu.  
Menurut mazhab Syafi'i dan mazhab Hambali, bahwa jual beli yang *mauquf* itu tidak sah.
- b. Akad yang tidak sah yaitu akad yang terdapat kekurangan dalam rukun atau syaratnya. Sehingga akibat hukum tidak berlaku bagi kedua belah pihak yang melakukan akad itu.

Mazhab Hanafi membagi menjadi 2 (dua) macam:

1. Akad yang *batil*, akad yang tidak memenuhi salah satu rukun dan larangan langsung dari syara'.
2. Akad yang *fasid*, suatu akad yang pada dasarnya dibenarkan, tetapi sifat yang diakadkan tidak jelas, seperti menjual mobil tidak disebutkan merknya, tahunnya dan sebagainya.

Menurut pendapat lain, akad dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Op.cit.*, hal. 93.



1. *Uqudun musammātun*, yaitu akad-akad yang diberikan namanya oleh syara' dan ditetapkan untuknya hukum-hukum tertentu. Akad ini terdiri dari 25 (duapuluh lima) macam, diantaranya: *bai'*, *ijarah*, *kafalah*, *hawalah*, *rahn*, *bai'ul wafa'*, *al 'ida*, *al i'arah*, *hibah*, *aqdul qismati*, *syirkah*, *mudlarabah*, *muzara'ah*, *musaqah*, *wakalah*, *shulh*, *tahkim*, *mukharajah*, *hardlu*, *aqad al umri*, *aqdul muqalah*, *aqad al iqalah*, *zawaj*, *wasiat* dan *aqdul isha'*.
2. *Uqud ghairu musammah*, yaitu akad-akad yang tidak diberikan namanya secara tertentu ataupun tidak ditentukan hukum-hukum tertentu oleh syara' sendiri.

Dilihat dari bentuk atau cara melakukan akad, dibagi menjadi 2 (dua) macam:<sup>26</sup>

1. Akad-akad yang harus dilaksanakan dengan upacara tertentu, yaitu ada saksi, seperti pernikahan.
2. *Uqud ridlaihah* yakni akad-akad yang tidak memerlukan upacara-upacara, yang apabila terjadi persetujuan kedua belah pihak telah menghasilkan akad seperti kebanyakan akad.

Menurut pendapat lain dijelaskan bahwa macam-macam akad adalah sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a. *akad munjiz* akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya akad. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad ialah

<sup>26</sup> *Ibid.*, hal. 110.

<sup>27</sup> Hendi Suhendi, *Op.cit.*, hal. 50-51.

pernyataan yang tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad

- b. *akad mu'alaq* ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, seperti penentuan penyerahan barang-barang yang diakadkan setelah adanya pembayaran.
- c. *akad mudhaf* ialah kad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan, perkataan ini sah dilakukan pada waktu akad, tapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.

## 5. Berakhir dan Batalnya Perjanjian

Suatu akad berakhir apabila telah tercapai tujuannya, juga apabila terjadi *fasakh* atau telah berakhirnya waktu akad (perjanjian). *Fasakh* terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut :<sup>28</sup>

- a. Karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara'
- b. Sebab adanya *khiyar*, baik *khiyar rukyat*, cacat, syarat atau majelis
- c. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa menyesal atas akad yang baru saja dilakukan. *Fasakh* dengan cara ini disebut *iqalah*. Dalam hal ini hadist Nabi riwayat Abu Daud mengajarkan bahwa "*barang siapa mengabulkan permintaan pembatalan orang yang menyesal atas akad jual beli yang dilakukan, Allah akan menghilangkan kesukarannya pada hari kiamat kelak*"

<sup>28</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Op.cit.*, hal. 130-131.

- d. Karena adanya akad yang tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- e. Karena habis waktunya

Ulama fiqih menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:<sup>29</sup>

- a. Berakhir masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu mengikat.
- c. Dalam suatu akad yang bersifat mengikat, akad dapat berakhir bila:
  - 1. Akad itu fasid.
  - 2. Berlaku khiyar syarat, khiyar 'aib.
  - 3. Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak yang berakad.
  - 4. Telah tercapai tujuan akad secara sempurna.
- d. Wafat salah satu pihak yang berakad, menurut M. Ali Hasan walaupun salah satu pihak wafat dapat diteruskan oleh ahli warisnya, seperti akad sewa menyewa, gadai atau *rahn* dan perserikatan dagang atau *syirkah*. Dengan demikian, tidak ada pihak yang dirugikan.

Ulama fiqih menyatakan bahwa akad itu akan berakhir apabila:<sup>30</sup>

- a. Berakhirnya masa berlaku akad itu, atau
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, atau
- c. Salah satu dari rukun atau syarat tidak dipenuhi, atau
- d. Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak dan tidak

<sup>29</sup> M. Ali Hasan. *Op. cit.*, hal. 112.

<sup>30</sup> Arisson Hendry, *Perbankan Syariah*. (Jakarta, Muamalat Institute, 1999), hal 31.

tercapainya tujuan akad tersebut secara sempurna.

- e. Wafatnya salah satu pihak yang berakad, maka akad tersebut menjadi batal seperti akad sewa menyewa (ijarah), *rahn*, *kafalah*, *syirkah*, *wakalah*, *muzara'ah* dan sebagainya.

Secara umum tentang pembatalan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Namun demikian pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila:<sup>31</sup>

- a. Jangka waktu perjanjian telah berakhir

Lazimnya suatu perjanjian selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu yang terbatas), maka apabila telah sampai pada waktu yang telah diperjanjikan secara otomatis (tanpa ada perbuatan hukum lain) batallah perjanjian yang telah diadakan para pihak.

Dasar hukum tentang hal ini dapat dilihat pada ketentuan hukum yang terdapat dalam Al Qur'an surat At Taubah ayat 4, yang artinya:

*"Kecuali orang-orang musyrikin yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka), dan mereka tidak mengurangi sesuatupun (dari isi perjanjianmu) dan tidak (pula) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah SWT menyukai orang-orang yang bertaqwa."*

- b. Salah satu pihak menyimpang dari apa yang diperjanjikan

---

<sup>31</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Iubis, *Op.cit.*, hal. 4.

Apabila salah satu pihak telah melakukan perbuatan menyimpang dari apa yang diperjanjikan, maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut.

Pembolehan untuk membatalkan perjanjian oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan adalah didasarkan kepada ketentuan Al Qur'an surat at Taubah ayat 7 yang artinya:

*"Maka selama mereka berlaku jujur kepadamu, hendaklah kamu berlaku lurus pula terhadap mereka. Sesungguhnya Allah SWT menyukai orang-orang yang bertaqwa."*

Ketentuan hukum lain yang dapat dijadikan sebagai landasan pembatalan ini adalah surat At Taubah ayat 12 dan 13, yang artinya:

*"Jika mereka merusak janji, sesudah mereka berjanji dan mereka menceraikan agamamu, maka perangilah pemimpin orang-orang yang ingkar tersebut (kafir), karena sesungguhnya mereka itu orang-orang yang tidak dapat dipegang janjinya, agar mereka berhenti."*  
(Q.S. At Taubah ayat 12).

*"Mengapa kamu tidak memerangi orang-orang yang merusak janji, padahal mereka telah keras kemauannya untuk mengusir rasul dan merekalah yang pertama kali memulai memerangimu. Apakah kamu takut kepada mereka?, padahal Allah SWT lah yang berhak untuk kamu takuti jika kamu benar-benar orang-orang yang beriman."*  
(Q.S At Taubah ayat 13).

c. Jika ada bukti kelancangan dan bukti pengkhianatan (penipuan)

Apabila salah satu pihak melakukan suatu kelancangan dan telah pula ada bukti-bukti bahwa salah satu pihak mengadakan pengkhianatan terhadap apa yang telah diperjanjikan, maka perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan oleh pihak yang lainnya.

Dasar hukum tentang ini dapat dilihat dalam Al Qur'an surat Al Anfal ayat 58 yang artinya:

*"Dan jika kau khawatir akan (terjadinya) ada pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka secara jujur. Sesungguhnya Allah SWT tidak menyukai orang-orang yang berkhianat."*

*Inhilalul 'aqdi* (putusnya ikatan yang mengikat antara *muta'qidain*) terjadi sesudah adanya akad, tidak mungkin terjadi *inhilalul 'aqdi* sebelum terjadinya akad. Sedangkan akad yang batal adalah akad yang sama sekali tidak berpengaruh, sama dengan anak yang lahir dalam keadaan mati. Akad yang putus atau akad yang *munhal*, ialah akad yang sudah sah adanya kemudian putus, baik dengan kehendak atau tidak. Apabila akad itu dirusakkan dengan keinginan sendiri dinamakan *fasakh* dan apabila akad rusak disebabkan sesuatu yang datang dari yang tidak kita kehendaki dinamakan *infisakh*.<sup>32</sup>

Apabila para pihak menginginkan pembatalan terhadap suatu akad maka harus dilakukan dengan tata cara yang baik sesuai dengan prosedur pembatalan. Prosedur pembatalan perjanjian dengan cara terlebih dahulu kepada pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut diberitahu, bahwa perjanjian atau kesempatan yang telah diikat akan dihentikan atau dibatalkan, hal ini tentunya juga harus diberitahu alasan pembatalannya. Setelah berlalu waktu yang memadai barulah perjanjian dihentikan secara total.<sup>33</sup>

<sup>32</sup>Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Op.cit.*, hal. 89-90.

<sup>33</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. lubis, *Op.cit.*, hal. 6-7.

Dasar hukum ketentuan ini adalah dilandaskan pada ketentuan hukum yang terdapat dalam surat Al Anfal ayat 58, yang telah disebutkan di atas. Dasar pembolehan tercakup dalam kalimat "*kembalikanlah perjanjian mereka dengan cara yang baik*", cara yang baik di sini ditafsirkan sebagai pemberitahuan dan adanya tenggang waktu yang wajar untuk pemutusan perjanjian secara total.<sup>34</sup>

## 6. Berbagai Macam Perjanjian Islam Di Masyarakat

Melihat beberapa ketentuan mengenai sistem Hukum Perjanjian Islam di atas maka perlu dijelaskan mengenai berbagai macam perjanjian (*akad*) yang berada dalam lingkungan hukum perdata (*muamalah*) berkenaan dalam wilayah harta kekayaan. Berbagai perjanjian yang akan dibahas dalam bab ini adalah perjanjian bernama yang telah memiliki dasar dalam ilmu fikih muamalah dan akan dipilih beberapa perjanjian yang sering digunakan dalam transaksi bisnis dimasyarakat, seperti halnya berbagai perjanjian yang dilakukan di bank muamalah.

Berbagai macam perjanjian Islam yang dilakukan oleh masyarakat pelaku bisnis yang telah banyak melibatkan notaris sebagai juru tulis dalam perjanjian tersebut akan dibahas dalam bab ini. Beberapa perjanjian sebagai contoh yang perlu dibahas dan berkaitan dengan akta perjanjian yang dibuat dihadapan notaris adalah sebagai berikut :

### a. Jual Beli

---

<sup>34</sup> *Ibid.*

Jual beli atau perdagangan merupakan transaksi yang paling banyak dilakukan oleh masyarakat pelaku bisnis. Berbagai macam bentuk jual beli dan tata cara meliputi rukun dan syaratnya akan dibahas dalam bab ini.

Jual beli menurut bahasa artinya menukar sesuatu dengan sesuatu, sedang menurut syara' artinya menukar harta dengan harta menurut cara-cara tertentu ('*aqad*').<sup>35</sup>

Rumusan tersebut di atas mempunyai unsur-unsur pengertian tentang jual beli sebagai berikut :<sup>36</sup>

- a. Menukar suatu barang dengan barang lain.

Artinya hubungan hukum akan terjadi antar manusia kalau masing-masing pihak yang berkepentingan berusaha memenuhi kebutuhan hidupnya dalam suatu obyek tertentu. Kepentingan memenuhi kebutuhan itu diwujudkan dalam menukar barang (benda) yang dimiliki dengan benda lain milik seseorang.

- b. Dilakukan melalui cara tertentu

Maksudnya dengan menggunakan suatu proses yang menimbulkan tukar menukar dilakukan melalui tawar menawar sampai terjadi akad karena kata sepakat.

Menurut Sayyid Sabiq jual beli didasarkan pada pengertian syariat, adalah pertukaran harta atas dasar saling rela. Atau memindahkan

<sup>35</sup> Moh. Rifai, *Ilmu Fikih Islam Lengkap*, (Senarang, CV. Toha Putra, 1978), Hal. 402.

<sup>36</sup> Abdul Djamali, *Hukum Islam (Asas-asas, Hukum Islam I, Hukum Islam II)*, (Bandung, Mandar Maju, 1992), Hal. 140-142.



milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).<sup>37</sup>

Apabila seseorang menukar sesuatu barang dengan barang yang lain dengan cara yang tertentu (akad) inilah yang disebut “Jual Beli”.<sup>38</sup> Dalam hal ini terdapat beberapa dalil naqli sebagai berikut:

1. Firman Allah SWT di dalam surat Al-Baqarah ayat 275, yang artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.
2. Firman Allah SWT di dalam surat An-Nisa’ ayat 29, yang artinya: “Janganlah kamu makan harta yang ada di antara kamu dengan jalan batil melainkan dengan jual beli suka sama suka”.
3. Sabda Rasulullah SAW, yaitu: Rif’ah bin Raf’i menceritakan bahwa Nabi SAW pernah ditanya orang, “Apakah yang paling baik?”. Jawab beliau, “usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang halal”.
4. Sabda Rasulullah SAW, yaitu: Jabir bin Abdillah r.a. menceritakan bahwa ia mendengar Rasulullah SAW bersabda pada tahun Futh (pembukaan) Makkah: “Sesungguhnya Allah SWT dan Rasul-Nya mengharamkan berjual beli khamar (arak), bangkai, babi dan berhala”. Ada orang bertanya, “Hai Rasulullah, bagaimana hukumnya mempergunakan lemak mayat (bangkai), karena dipergunakan untuk mencat perahu (agar tahan air), meminyaki kulit hewan dan penerangan (lampu)?”. Beliau menjawab, “Tidak boleh, karena itu

<sup>37</sup> Suhrawardi K. Iubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2000), Hal. 128.)

<sup>38</sup> Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta, Rineka Cipata, 2001), Hal.390.

haram". Lalu Rasulullah SAW bersabda lagi, "Allah SWT telah melaknat orang-orang yahudi, karena setelah diharamkan atas mereka lemak mayat itu, maka mereka mencairkan dan lalu mereka jualbelikan dan memakan harganya". (Bukhori Muslim Mutafaq alaihi)

5. Sabda Rasulullah SAW yaitu: Ibnu Mas'ud orang Madinah menceritakan, bahwa Rasulullah SAW melarang harga anjing (berjual beli anjing), bayaran pelacuran dan upah tukang tenung.

Peraturan atau hukum jual beli dalam Islam ditetapkan sebagai berikut:<sup>39</sup>

1. Dibenarkan jual beli yang tidak berbentuk riba.
2. Dalam jual beli perlu ada ijab kabul (tanda terima) yang diucapkan dengan lisan/perkataan dan dibolehkan dalam hati masing-masing.
3. Dilarang memperjualbelikan darah, bangkai, hasil pencurian, waqaf, milik umum, minuman keras, babi, barang yang tidak ada harganya dan barang yang tidak ada pemiliknya.
4. Akad jual beli harus dilaksanakn dalam satu majlis, dapat diterima (taslim) dan dapat dipegang (qabadh).
5. Dalam jual beli dibenarkan adanya hak meneruskan atau membatalkan pembelian suatu barang jika misalnya terdapat cacat (aib) atau melihat kepada keadaannya, dan menurut Hanafi dan maliki "Hak Khiyar" tersebut tidak boleh lebih dari tiga hari.

---

<sup>39</sup> *Ibid.* Hal. 392-393.

6. Dilaksanakan oleh orang-orang yang berakal, sedangkan pada anak kecil dibenarkan untuk benda-benda yang tidak bernilai terlalu tinggi, kecuali jika mereka telah dewasa.
7. Jika barang-barang tersebut ditimbang atau diukur maka timbangan atau ukurannya harus tertentu dan diketahui.
8. Larangan menawar tawaran orang lain ataupun menjual sesuatu yang sudah dibeli oleh orang lain.
9. Larangan menimbun barang pada saat masyarakat banyak memerlukan barang tersebut.
10. Larangan jual beli ke arah yang bermaksiat kepada tuhan misalnya menjual patung untuk disembah.
11. Larangan jual beli yang berunsur kepada penipuan atau paksaan.
12. Harus terlihat jelas bendanya tetapi dibolehkan dengan melihat contoh barangnya seperti pesanan buku-buku.

Setelah dijelaskan mengenai pengertian jual beli maka selanjutnya perlu diketahui mengenai hukum jual beli :<sup>40</sup>

1. Asal hukum jual beli ialah mubah (boleh)
2. Wajib. Misalnya: wali menjual harta anak yatim apabila terpaksa, begitu juga kadi menjual harta orang yang lebih banyak utangnya daripada hartanya (mufliis).
3. Sunah. Misalnya jual beli kepada sahabat-sahabat atau famili yang dikasihi dan kepada orang yang sangat berhajat pada barang itu.

---

<sup>40</sup> *Ibid.*, Hal. 393.

4. Haram, apabila melakukan jual beli yang terlarang. Misalnya adalah sebagai berikut:

- a) Diharamkan jual beli binatang yang menimbulkan terpisahnya antara induk dan anaknya yang masih kecil (disusui). Demikian pula haram menyembelih induknya, sebab dapat menimbulkan penderitaan bagi anaknya.
- b) Diharamkan menjual anggur untuk dijadikan arak atau menjual sesuatu untuk berbuat jahat, sebab dianggap menolong kemaksiatan sedangkan Nabi SAW telah bersabda: "Siapa yang menolong kemaksiatan, dia turut bermaksiat".
- c) Diharamkan ihtikar, yaitu menimbun barang keperluan masyarakat sehari-hari untuk dijual lebih mahal lagi. Hal ini didasarkan pada sabda Nabi SAW tiada yang menimbun kecuali doa besar. Kecuali dari itu jika untuk keperluannya sendiri untuk setahun sedangkan keadaan tidak begitu mendesak (masyarakat tidak terlalu menderita).  
  
Demikian pula ihtikar dalam sewa menyewa diharamkan. Misalnya, seseorang akan menyewa rumah, akan tetapi ditunda-tunda oleh orang yang memiliki rumah supaya harga sewa lebih mahal atau naik lagi, padahal kebutuhan semakin mendesak.
- d) Diharamkan menawarkan barang yang sedang ditawarkan oleh orang lain, lebih-lebih bagi yang sudah jadi, walaupun belum dibayar. Nabi

SAW bersabda bahwa tidak boleh menawar orang Muslim tawaran orang muslim lagi.

- e) Diharamkan bernajasy yaitu menawar barang-barang yang dijual dengan maksud untuk menaikkan harga bukan untuk membelinya (sistem calo). Hal ini didasarkan pada hadits yaitu, kata Ibnu Umar r.a bahwa Nabi Muhammad SAW melarang sistem najasy (Hadits Muttafaq alaih)
- f) Diharamkan menjual atau meminjamkan senjata untuk berbuat jahat.
- g) Pedagang yang menjual barang-barangnya lebih dari ketentuan pemerintah boleh dita'zir oleh pemerintah sebab melanggar peraturannya dan dapat mengakibatkan kekacauan ekonomi masyarakat. Sedangkan menaati peraturan pemerintah hukumnya wajib, kecuali pemerintah yang menyuruh berbuat maksiat. Demikian penjelasan Syekh Sayid Bakri dalam kitab Tanathuth tholibin hal 25 juz III. Adapun ta'zir adalah hukuman bagi orang yang berbuat kesalahan (pelanggaran) yang tidak diancam oleh hukum pidana melainkan diserahkan kepada kebijakan hakim saja.
- h) Jual beli dengan dua macam ijab kabul, seperti kata pedagang: "saya menjual barang ini dengan harga Rp. 200,- kontan atau Rp. 300,- kalau dihutang. Sebagaimana kata Abu Hurairah r.a. nabi SAW melarang dua ijab kabul pada satu jualan (dari Subulus

Salam hal. 333 juz III). Kecuali itu kalau diadakan ijab kabul ulangan yang pasti, apakah kontan atau berutang.

Contoh jual beli yang haram meskipun sah:

1. Jual beli dengan menambah harga lebih daripada permintaan pembeli lain tapi semata-mata untuk mengecewakan hati orang lain itu.
2. Menjual pedang untuk membunuh orang lain.
3. Jual beli dengan persekot yang apabila jual beli tidak jadi maka persekot itu akan hilang.

Selanjutnya yang perlu dipahami adalah mengenai rukun dan syarat jual beli, adalah sebagai berikut :<sup>41</sup>

1. Penjual dan pembeli, dengan memenuhi syarat, yakni:
  - a) Bukan dipaksa. Menurut surat An-Nisa' ayat 29, yang artinya: "Janganlah kamu makan harta yang ada di antara kamu dengan jalan batil melainkan dengan jual beli suka sama suka". Dan sabda Nabi Muhammad SAW; "sesungguhnya jual beli itu harus dasar suka rela".
  - b) Sehat akal nya.
  - c) Baligh.
  - d) Keadaannya tidak mubazir (pemboros), Karena harta orang yang mubazir ada di tangan walinya.
2. Uang dan benda yang dibeli, dengan syarat, yaitu:

---

<sup>41</sup> *Ibid*, Hal. 396-398.

- a) Keadannya suci (barangnya tidak najis). Dalam hal ini Rasulullah SAW bersabda, yaitu: Jabir bin Abdillah r.a. menceritakan bahwa ia mendengar Rasulullah SAW bersabda pada tahun Futh (pembukaan) Makkah: "Sesungguhnya Allah SWT dan Rasul-Nya mengharamkan menjual beli khamar (arak), bangkai, babi dan berhala". Ada orang bertanya, "Hai Rasulullah, bagaimana hukumnya mempergunakan lemak mayat (bangkai), karena dipergunakan untuk mencat perahu (agar tahan air), meminyaki kulit hewan dan penerangan (lampu)?". Beliau menjawab, "Tidak boleh, karena itu haram". Lalu Rasulullah SAW bersabda lagi, "Allah SWT telah melaknat orang-orang yahudi, karena setelah diharamkan atas mereka lemak mayat itu, maka mereka mencairkan dan lalu mereka jualbelikan dan memakan harganya". (Bukhori Muslim Mutafaq alaihi).
- b) Memiliki manfaat, sebagaimana firman Allah dalam surat Al Isra' ayat 27 bahwa Sesungguhnya orang-orang yang menyia-nyiakan harta seperti saudara syetan.
- c) Barang sebagai obyek dapat diserahkan. Hal ini sesuai sabda Rasulullah SAW, yaitu bahwa bekerja seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang baik adalah yang tidak mengandung penipuan dan pengkhianatan.
- d) Barang itu kepunyaan yang menjual, kepunyaan yang diwakilinya atau yang menguasakannya. Dalam hal ini Rasulullah SAW

bersabda yaitu: Amar bin Shu'aib dari bapak dan neneknya r.a. menceritakan bahwa Rasulullah SAW bersabda;" Tidak halal (haram) melakukan pinjaman dan sekaligus penjualan, dua syarat dalam satu jual beli, dapat keuntungan dari yang tidak ada jaminannya dan menjual yang tidak ada padamu".

### 3. Ijab dan Kabul

Ijab ialah perkataan penjual, seperti saya jual barang ini sekian. Kabul ialah perkataan si pembeli, seperti saya beli dengan harga sekian.

Ijab dan Kabul ini menurut sepakat ulama, memenuhi beberapa persyaratan, yaitu :

- a) Keadaan ijab dan kabul berhubungan.
- b) Adanya kemufakatan keduanya walaupun lafadz keduanya berlainan.
- c) Keadaan keduanya tidak disangkutpautkan dengan urusan yang lain, seperti kalau saya jadi pergi saya jual barang ini sekian.
- d) Waktunya tidak dibatasi, sebab jual beli berwaktu seperti sebulan atau setahun, tidak sah.

Mengenai rukun dan syarat jual beli ini, para ulama berbeda pendapat. Menurut Mazhab Hanafi rukun jual beli hanya ijab dan kabul saja. Menurut mereka, yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan antara kedua belah pihak untuk jual beli. Namun karena unsur kerelaan berhubungan dengan hati yang sering tidak kelihatan, maka diperlukan indikator (*Qarinah*) yang menunjukkan kerelaan tersebut dari



kedua belah pihak. Dapat dalam bentuk perkataan (ijab dan kabul) atau dalam bentuk perbuatan, yang saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang).

Menurut Jumhur Ulama rukun jual beli itu ada 4 (empat) :<sup>42</sup>

- a. Orang yang berakad (penjual dan pembeli)
- b. Sighat (lafal ijab dan kabul)
- c. Ada barang yang dibeli
- d. Ada nilai tukar pengganti barang

Menurut Mazhab Hanafi orang yang berakad, barang yang dibeli dan nilai tukar barang di atas termasuk syarat jual beli, bukan rukun jual beli. Menurut Jumhur Ulama, bahwa syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang disebutkan diatas sebagai berikut :<sup>43</sup>

- a. Syarat orang yang berakad

Ulama Fikih sepakat, bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus memenuhi syarat :

- 1). Berakal, dengan demikian, jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal hukumnya tidak sah. Anak kecil yang sudah *mumayyiz* (menjelang baligh), apabila akad yang dilakukannya membawa keuntungan baginya, seperti menerima hibah, wasiat dan sedekah, maka akadnya sah menurut Mazhab Hanafi. Sebaliknya apabila akad itu membawa kerugian bagi dirinya,

<sup>42</sup> M. Ali Hasan, *Op. cit.*, hal. 118.

<sup>43</sup> *Ibid.*, hal. 118-119.

seperti meminjamkan harta kepada orang lain, mewakafkan atau menghibahkannya tidak dibenarkan menurut hukum.

- 2). Orang yang melakukan akad itu ialah orang yang berbeda, maksudnya seseorang tidak dapat bertindak sebagai pembeli dan penjual dalam waktu yang bersamaan.
- b. Syarat yang terkaid dengan ijab dan kabul
- 1). Orang yang mengucapkannya telah akil baligh dan berakal (Jumhur Ulama) atau telah berakal (Ulama Mazhab Hanafi).
  - 2). Kabul sesuai dengan ijab. Contohnya: "saya jual sepeda ini dengan harga sepuluh ribu", lalu pembeli menjawab "saya beli dengan harga sepuluh ribu".
  - 3). Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majelis. Maksudnya kedua belah pihak yang melakukan akad jual beli hadir dan membicarakan masalah yang sama. Berkenaan dengan hal ini, Mazhab Hanafi dan Mazhab Maliki mempunyai pandangan lain, bahwa ijab dan kabul boleh saja diantarai oleh waktu, dengan perkiraan bahwa pihak pembeli mempunyai kesempatan untuk berfikir. Ulama Mazhab Syafi'i dan Mazhab Hambali berpendapat, bahwa jarak antara ijab dan kabul jangan terlalu lama, karena dapat menimbulkan dugaan bahwa obyek pembicaraan jual beli telah berubah.
- c. Syarat yang diperjualbelikan

- 1). Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
  - 2). Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia, oleh sebab itu bangkai, khamar dan benda-benda haram lainnya tidak sah menjadi obyek jual beli.
  - 3). Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjual belikan.
  - 4). Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung, atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika akad berlangsung.
- d. Syarat nilai tukar (harga barang)
- 1). Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.
  - 2). Dapat diserahkan pada waktu akad (transaksi), sekalipun secara hukum seperti pembayaran dengan cek atau kartu kredit. Apabila barang itu dibayar kemudian (berhutang), maka waktu pembayarannya pun harus jelas waktunya.
  - 3). Apabila jual beli itu dilakukan secara barter maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan syara'.

Perdagangan menurut ahli ekonomi adalah segala perbuatan perantara antara orang yang menghasilkan barang (produsen) dan antara si pemakai barang (konsumen). Oleh karena itu perdagangan adalah proses tukar menukar antara uang dan barang. Dalam perdagangan itu prinsip dasarnya adalah adanya akad (ijab qabul) yang saling meridhai. Dalam akad ijab qabul itu pula tercantum disebutkan adanya keuntungan/laba

yang wajar dan halal serta keterangan-keterangannya benar/jujur.

Jual Beli hukumnya jaiz (boleh) berdasarkan dalil dari Al Qur'an, As Sunnah, dan Al Ijma'.

*"Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".*

(QS Al Baqarah ayat 275).

Selanjutnya dalam ayat lain mengatakan bahwa jual beli adalah salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan hidup setiap muslim:

*"dan tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rizqi hasil perniagaan) dari Tuhanmu"*

(QS. Al Baqarah ayat 198).

Dalam ayat lain yang serupa adalah:

*"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka."*

(QS. An Nisa ayat 29).

Menurut As Sunnah Nabi SAW, praktik jual beli sudah merupakan aktivitas utama pribadi muslim dan bahkan salah satu cara untuk mensejahterakan kehidupan: Nabi SAW ditanya, *"pekerjaan apa yang paling baik?"* Beliau menjawab *"pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur, yaitu tidak ada tipuan dan khianat".*

Tentang thariqat atau metode yang dianjurkan untuk melakukan jual beli juga dikaitkan dengan akhlaq atau etika, sehingga dalam meraih

keuntungan bukanlah atas dasar kezhaliman atau merugikan pihak lain. Rasulullah diutus ketika masyarakat sedang mengadakan jual beli kemudian menetapkan kepada mereka lalu berkata: *"pedagangan yang jujur dan terpercava, maka dia bersama para nabi, orang-orang yang jujur dan para svuhada"*. (AtTirmidzi). Sebaik-baik nafkah adalah nafkah pekerja yang halal. (HR. Ahmad).

*"Dan carilah pada apa yang telah dianugerahkan Allah kepadamu (kebahagiaan) negeri akhirat, dan janganlah kamu melupakan bahagianmu dari kenikmatan duniawi dan berbuat baiklah kepada orang lain sebagaimana Allah telah berbuat baik kepadamu, ..."*  
(QS. Al Qashash ayat 77).

*"Mereka (orang kafir, munafik) itulah orang yang membeli kesesatan dengan petunjuk maka tidaklah beruntung perniagaan mereka dan tidaklah mereka mendapat petunjuk"*.  
(QS. Al Baqarah ayat 16).

*"Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca kitab Allah dan mendirikan shalat dan menafkahkan sebahagian dari rizki yang Kami anugerahkan kepada mereka dengan diam-diam dan terang-terangan, mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan rugi,*  
(QS, Fathir ayat 29).

Orang yang terjun ke dunia usaha, berkewajiban mengetahui hal-hal yang dapat mengakibatkan jual beli itu sah atau tidak (fasid). Diriwayatkan bahwa Umar r.a berkeliling pasar dan beliau memukul

sebagian pedagang dengan tongkat dan berkata: *"Tidak boleh ada yang berjualan di pasar kami ini, kecuali mereka yang memahami hukum. Jika tidak, maka dia berarti memakan riba, sadarkah ia atau tidak"*

Berkaitan dengan perjanjian atau akad yang sekarang banyak terjadi di dunia perbankan yang memakai sistem syariah, maka perlu disinggung mengenai hal tersebut. Dalam sistem perbankan mengenai jual beli terdapat 3 (tiga) macam bentuk perjanjian jual beli, yaitu :

### 1). Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli barang di mana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan adanya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>44</sup>

Dalam teknis perbankan Murabahah adalah akad jual beli dengan menyatakan harga perolehan atau harga beli dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>45</sup>

#### a. Aspek Syariah

##### 1) Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 275.

*"Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."*

##### 2) Al Qur'an surat Al Maidah ayat 1.

*"Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji..."*

<sup>44</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 12, hal. 83.

<sup>45</sup> Tim Penyusun, *Perbankan Syariah*, (Jakarta, Muamalat Institute, 2002) Hal. 23.

- 3) Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 280.

*"Dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui."*

- 4) Hadits dari Said Al Khudri: "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka", (H.R. Al Baihaqi dan Ibnu Majah dan dinilai sahih oleh Ibnu Hibban).
- 5) "Ada tiga hal yang mengandung berkah yaitu jual beli secara tunai, muqaradhadh/mudharabah dan mencampur gandum dengan jawawut untuk keperluan rumah tangga dan bukan untuk dijual", (H.R. Ibnu Majah dari Shuhaib).
- 6) "Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram", (H.R. Tirmidzi dari Amr bin 'Auf).
- 7) "Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah kezaliman yang menghalalkan harga diri dan pemeberian sanksi kepadanya", (H.R. Nasa'i, Abu Dawud, Ibnu Majah dan Ahmad).

- 8) Rasul ditanya tentang urbun (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya (H.R. Abd. Al Raziq dari Zaid bin Aslam).
  - 9) Ijma' mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara murabahah <sup>46</sup>
  - 10) "Pendapatan yang paling afdal adalah hasil karya tangan seseorang dan jual beli yang mabrur" (H.R. Ahmad, Al Bazzar dan Ath Thabrani).
  - 11) Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya (Kaidah fiqih)"
- b. Musyawarah dan kesepakatan
- 1). Kesepakatan kedua belah pihak antara penjual dan pembeli sangat diperlukan dalam menentukan keputusan dan akan memperlancar urusan. Masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang sama serta bersama-sama menjaga amanah dan masyarakat.
  - 2). Al Qur'an surat Asy Syura (42) ayat 38.  
*"...sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antara mereka..."*

<sup>46</sup> Ibnu Rusyd. Bidayah Al Muihid. II/161: Al Kasani. Bada'i As Sana'i IV, 220

<sup>47</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April tentang Murabahah.



- 3). Hadits dari Said Al Khudri: "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka", (H.R. Al Baihaqi dan Ibnu Majah dan dinilai sahih oleh Ibnu Hibban).
- 4). Dari Abdullah Ibnu Harits dari Hakim Ibnu Hizam berkata Rasul bersabda: "Penjual dan pembeli sama-sama bebas menentukan jual belinya selagi keduanya belum berpisah. Jika keduanya jujur dan berterus terang maka jual beli mereka akan diberkahi Allah, tetapi jika saling dusta dan curang maka berkah dalam jual beli mereka itu akan terhapus".
- 5). Rasul bersabda "Umatku tidak akan sepakat terhadap suatu kesesatan", (H.R. Ahmad bin Hambal, Ibnu Majah dan Ath Thabrani).

c. Jaminan

Berdasar Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April tentang Murabahah, maka telah ditetapkan pada ketetapan ketiga mengenai jaminan dalam Murabahah, yaitu sebagai berikut:

- 1). Jaminan murabahah dibolehkan agar pembeli (nasabah) serius dengan pesannya.
- 2). Penjual (Bank) dapat meminta pembeli (nasabah) untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Hal tersebut di atas berdasar pada:

- 1). Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 283.

*"Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang..."*

- 2). Dari Abu Hurairah r.a. bahwa Rasul bersabda: "Siapapun yang bankrut (muflis) lalu kreditornya mendapatkan barangnya sendiri pada si bangkrut, maka kreditor itu lebih berhak untuk menarik kembali harganya itu daripada lainnya". (H.R. Bukhori, Muslim, Tirmidzi, Nasa'i dan Ibnu Majah).

d. Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu syarat transaksi/pengikatan antara penjual dan pembeli yang dapat dipergunakan sebagai bukti. ( Q.S. Al Baqarah : 282). Dalam teknis perbankan dokumentasi yang harus dipenuhi adalah:

- 1) Surat persetujuan prinsip (Offering Letter)
- 2) Surat permohonan realisasi murabahah
- 3) Akad wakalah (bila diperlukan)
- 4) Tanda terima uang nasabah (dalam hal Bank mewakilkan pada nasabah)
- 5) Akad murabahah
- 6) Surat sanggup
- 7) Perjanjian pengikatan jaminan
- 8) Tanda terima barang-wakalah
- 9) Tanda terima barang-murabahah

e. Saksi

Persaksian merupakan alat bukti bagi hakim untuk memutuskan perkara. Saksi harus orang yang adil, bijak, tidak cacat mata, bisa bicara dan tidak cacat hukum. (Q.S. Al Baqarah : 282).

f. Wanprestasi

Wanprestasi diberlakukan bila pembeli cidera janji, yaitu tidak menepati kewajibannya terhadap penjual atau sebaliknya. Sesuai dengan perjanjian dalam hukum Islam, seseorang diwajibkan untuk menghormati dan mematuhi setiap perjanjian atau amanah yang dipercayakan. Hal ini didasarkan pada:

1). Q.S. Al Mukminun ayat 8 yang artinya :

*"Dan (sungguh beruntung) orang yang memelihara amanat-amanat dan janjinya."*

2). Q.S. Al Anfal ayat 27 yang artinya :

*"Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui."*

3). Bersumber dari Amir bin Syuraidd dari ayahnya dari Nabi,

beliau bersabda "Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah kezaliman yang menghalalkan harga diri dan pemeberian sanksi kepadanya", (H.R. Nasa'i, Abu Dawud, Ibnu Majah dan Ahmad).

g. Rukun dan Syarat

1). Rukun Jual Beli:

- a). Penjual
- b). Pembeli
- c). Obyek jual beli
- d). Harga (tsanan): Harga beli, Harga keuntungan, Harga jual.
- e). Ijab qobul

2). Syarat Jual Beli

a). Pihak yang berakad:

- 1) Ridlo/kerelaan kedua belah pihak
- 2) Mempunyai kewenangan untuk melakukan jual beli
- 3) Harus cakap hukum
- 4) Pembeli mempunyai kemampuan untuk membayar

Berdasar fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April tentang Murabahah, khususnya ketetapan pertama, maka telah ditetapkan ketentuan umum Murabahah, yaitu sebagai berikut:<sup>48</sup>

- 1. Melakukan akad yang bebas riba.
- 2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan.
- 3. Penjual (Bank) membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

<sup>48</sup> Buku/kodifikasi pedoman praktek perjanjian jual beli dalam Bank Mumalat sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama Bank sendiri di mana pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang dan lain-lain.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli dan keuntungannya. Bank memberitahu dengan jujur harga pokok barang kepada nasabah, berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak Bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika Bank menolak diwakilkan pada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank.

b). Barang/obyek jual beli

1. Barang meski tidak ada di tempat, namun ada pernyataan kesanggupan untuk mengadakan barang itu.
2. Sah dan dikuasai penjual.
3. Harus berwujud.
4. Tidak termasuk kategori yang diharamkan.
5. Barang tersebut sesuai dengan spesifikasi yang disepakati.
6. Bila benda bergerak, maka kepemilikan barang itu bisa langsung berpindah dikuasai pembeli dan pembayaran harga barang dikuasai dan menjadi hak penjual. Sedangkan barang tidak bergerak maka kepemilikan barang dapat beralih setelah dokumentasi jual beli dan perjanjian/akad.
7. Diselesaikan.

c). Harga

1. Harga beli adalah harga beli barang oleh Bank ditambah biaya-biaya untuk memperoleh barang tersebut.
2. Harga jual adalah harga beli ditambah margin keuntungan.
3. Margin keuntungan adalah keuntungan yang disepakati penjual dan pembeli.

4. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian (Q.S. An Nisa ayat 29).
5. Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

## 2). Istishna

*Istishna* adalah meminta dibuatkan. Secara terminologi muamalah (*ta'rif*) adalah akad jual beli dimana *shani'* (produsen) ditugaskan untuk membuat suatu barang (pesanan) dari *mustashni'* (pemesan).<sup>49</sup>

Menurut jumhur ulama, *istishna* hampir sama dengan *salam* yaitu dari segi obyek pesannya yang harus dibuat atau dipesan lebih dahulu dengan ciri-ciri khusus. Bedanya hanya pada sistem pembayarannya. Pembayaran pada *salam* dilakukan sebelum barang diterima sedangkan pembayaran pada *istishna* bisa dilakukan di awal, di tengah atau di akhir pesanan.

Akad jual beli barang berdasar pesanan antara pembeli (nasabah) dan penjual (Bank) dengan spesifikasi tertentu seperti jenis, tipe/model, kualitas dan jumlahnya yang disyaratkan pembeli dan harga yang disepakati bersama.

Apabila pembeli mengizinkan pemasok/penjual/Bank untuk meminta pihak ketiga (sub pemasok) membuat barang tersebut, maka akad kedua ini disebut *istishna* paralel.

<sup>49</sup> WABIDHIL ZAHEDI, *AL FIKH AL ISLAM WA AQIDATUL FIQH*, JILID 4, CEMERUNG, DAR AL FIKR, 1989, IRD, 034.  
*Ensiklopedia Hukum Islam*, Jilid 3, (Jakarta: P.T. Ichtiar baru Van Hoeve, 1997), hal. 778-780.  
 Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 12, (Bandung: Al Ma'arif, 1990), hal. 85.

- 1) Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 275 yang artinya :

*"Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."*

- 2) Al Qur'an surat Al Maidah ayat 1 yang artinya :

*"Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji..."*

- 3) "Pendapatan yang paling afdal adalah hasil karya tangan seseorang dan jual beli yang mabrur" (H.R. Ahmad, Al Bazzar dan Ath Thabrani).

- 4) "Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram", (H.R. Tirmidzi dari Amr bin 'Auf).

- 5) "Tidak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang lain (Ibnu Majah Daraquthni dan Abu Said Al Khudri).

- 6) Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya (Kaidah Fiqih).

- 7) Kesulitan dapat menarik kemudahan (Kaidah Fiqih).

- 8) Keperluan dapat menduduki posisi darurat (Kaidah Fiqih).



9) Sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan sama dengan sesuatu yang berlaku berdasar syara' selama tidak bertentangan dengan syari'at (Kaidah Fiqih).

10) Mazhab Hanafi berpendapat bahwa istishna hukumnya boleh (*jawaz*) karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.

b. Musyawarah dan Kesepakatan

Barang pesanan harus sesuai dan jika barang salah/cacat maka penjual yang bertanggungjawab. Hal ini didasarkan pada:

1) Al Qur'an surat Asy Syura ayat 48 yang aritnya :

*"...kewajiban tidak lain hanyalah menyanipai..."*

2) Hadits dari Said Al Khudri: "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka", (H.R. Al Baihaqi dan Ibnu Majah dan dinilai sahih oleh Ibnu Hibban).

3) Dari Abdullah Ibnu Harits dari Hakim Ibnu Hizam berkata Rasul bersabda: "Penjual dan pembeli sama-sama bebas menentukan jual belinya selagi keduanya belum berpisah. Jika keduanya jujur dan berterus terang maka jual beli mereka akan diberkahi Allah, tetapi jika saling dusta dan curang maka berkah dalam jual beli mereka itu akan terhapus".

- 4) Rasul bersabda “Umatku tidak akan sepakat terhadap suatu kesesatan”, (H.R. Ahmad bin Hambal, Ibnu Majah dan Ath Thabrani).

c. Jaminan

- 1) pembeli mempunyai hak untuk memperoleh jaminan dari produsen/penjual atas:
  - a). Jumlah yang telah dibayarkan
  - b). Penyerahan barang pesanan sesuai spesifikasi dan tepat waktu
- 2) Penjual/produsen mempunyai hak untuk mendapatkan jaminan bahwa harga yang disepakati akan dibayar tepat waktu
- 3) Jaminan yang diperlukan untuk menghindari adanya resiko-resiko yang merugikan Bank serta untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas hutang yang diterima dari Bank.

Perlunya suatu jaminan menurut hukum Islam didasarkan pada:

- 1) Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 283 yang artinya :  
*“Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang...”*
- 2) Dari Aisyah, bahwasanya Nabi SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang yahudi dengan hutang dan beliau

memberi baju besinya sebagai jaminan (Bukhori, Muslim dan Nasa'i)

- 3) Dari Abu Hurairah r.a. bahwa Rasul bersabda: "Siapapun yang bankrut (mufliis) lalu kreditornya mendapatkan barangnya sendiri pada si bangkrut, maka kreditor itu lebih berhak untuk menarik kembali harganya itu daripada lainnya". (H.R. Bukhori, Muslim, Tirmidzi, Nasa'i dan Ibnu Majah)

d. Dokumentasi

Dalam hukum Islam didasarkan pada Q.S. Al Baqarah (2:282). Sedangkan menurut teknis perbankan dalam melakukan istishna yang harus dipenuhi adalah adanya:

- a) Surat persetujuan prinsip (Offering Letter)
- b) Surat kesanggupan menyelesaikan barang pesanan
- c) Akad *istishna*
- d) Perjanjian pengikatan jaminan
- e) Barang/obyek pesanan
- f) Surat permohonan realisasi istishna
- g) Tanda terima uang dari pemasok (*shani'*)
- h) Tanda terima barang oleh pemesan (*mustashni'*)

e. Saksi

Didasarkan pada Q.S. Al Baqarah (2:282).

f. Wanprestasi

Didasarkan pada Q.S. 23:8, 8: 27 dan Hadits dari Said Al Khudri: "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka", (H.R. Al Baihaqi dan Ibnu Majah dan dinilai sahih oleh Ibnu Hibban).

g. Rukun dan Syarat

1) Rukun:

- a. Produsen/Penjual
- b. Pembeli
- c. Obyek jual beli berupa proyek/usaha/barang/jasa
- d. Harga (tsanan)
- e. Ijab qobul

2) Syarat:

a. Pihak yang berakad:

1. Ridlo/kerelaan kedua belah pihak
2. Mempunyai kewenangan untuk melakukan jual beli
3. Produsen menyatakan kesanggupan untuk mengadakan/membuat barang itu

b. Barang/obyek (mashnu')

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli istishna khususnya pada ketentuan kedua mengenai ketentuan barang, yaitu:

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.

2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
3. Penyerahan dilakukan kemudian.
4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5. Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
7. Bila ada cacat/tidak sesuai, pemesan mempunyai hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan/membatalkan akad.

c. Harga:

1. Harga jual adalah harga beli ditambah margin keuntungan.
2. Masa pembuatan harga jelas dan dicantumkan dalam akad.
3. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian (Q.S. 4: 29).
4. Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

3). Salam

Secara etimologi adalah pendahuluan. Sedangkan secara terminologi (*ta'rif*) muamalah adalah penjualan suatu barang yang disebutkan

sifat-sifatnya sebagai persyaratan jual beli dan barang tersebut masih dalam tanggungan penjual, dimana syarat-syarat tersebut di antaranya adalah mendahulukan pembayaran pada waktu di akad majlis (akad disepakati).<sup>50</sup>

*Salam* adalah akad jual beli *muslam fih* (barang pesanan) dengan penangguhan pengiriman oleh *muslam ilaihi* (penjual) dan pelunasannya dilakukan segera oleh pembeli sebelum barang yang akad *salam* sebelumnya, di mana akad *salam* yang kedua tidak tergantung akad *salam* yang pertama.

Berdasar Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *salam* khususnya ketetapan ketiga mengenai ketentuan tentang *salam paralel* maka ditetapkan dibolehkan melakukan *salam paralel* dengan syarat:

1. Akad kedua antara Bank dan pemasok terpisah dari akad pertama antara Bank dan pembeli akhir.
2. Akad kedua dilakukan setelah akad pertama sah.

Pada umumnya digunakan untuk pembelian dan penjualan hasil produksi pertanian/peternakan/perkebunan, tetapi dapat juga dipergunakan untuk pembelian dan penjualan barang lainnya yang halal. Menurut Ibnu Qudomah: "Karena orang-orang mempunyai kebutuhan akan *salam* dan karena atas usaha mereka agar

<sup>50</sup> Muhammad Syarbini Al Khatib, *Mugni Al Munhaj ila Ma'rifah Al Fadh Al Minhaj*, jilid 2, (Mesir: 1958), hal. 102-103.

Syamsudin Muhammad bin Abi Abbas, *Nihayatu Al Muhtaj ila Syarah Al Minhaj*, jilid 4, (Libanon: Dar Al Fikr Beirut, 1984), hal 182.

Sayyid Sabiq, *Op. cit.*, hal. 110.

mendatangkan hasil, sehingga mereka menghadapi kebutuhan keuangan.

a. Aspek Syariah

Dalam islam, jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridloi Allah SWT. Dasar dari hal tersebut adalah:

1) Al Qur'an surat Al Baqarah (2: 275)

*"Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."*

2) Al Qur'an surat An Nisa' (4: 29)

*"Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu..."*

3) Al Qur'an surat Al Baqarah (2:282)

4) Al Qur'an surat Al Maidah (5:1)

*"Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji..."*

5) Hadits dari Said Al Khudri: "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka", (H.R. Al Baihaqi dan Ibnu Majah dan dinilai sahih oleh Ibnu Hibban).

- 6) Dari Ibnu Abbas, Nabi SAW bersabda “Barang siapa melakukan *salaf (salam)*, hendaklah ia melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas, untuk jangka waktu yang diketahui”(H.R. Bukhori).
- 7) “Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah kezaliman yang menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya”, (H.R. Nasa’i, Abu Dawud, Ibnu Majah dan Ahmad).
- 8) “Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”, (H.R. Tirmidzi dari Amr bin ‘Auf).
- 9) Rasul bersabda “Barang siapa yang mensalafkan (mengambil panjar) sesuatu maka dia tidak boleh mengopernya pada orang lain (H.R. Ad Daruquthni).<sup>51</sup>
- 10) Menurut Ibnu Munzir, ulama sepakat (ijma’) membolehkan, cara tersebut juga diperlukan oleh masyarakat.<sup>52</sup>
- 11) Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya (Kaidah fiqih).

b. Musyawarah dan Kesepakatan

<sup>51</sup> *Sanh Al Bukhori*, jilid 2, (Beirut: Dar Al Fikr, 1995), hal. 36.

<sup>52</sup> Wahbah Zuhaili, Op. cit, hal. 598.



- 1) Al Qur'an surat Asy Syura (42) ayat 38.
- 2) Hadits dari Said Al Khudri: "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka", (H.R. Al Baihaqi dan Ibnu Majah dan dinilai sahih oleh Ibnu Hibban).
- 3) Dari Abdullah Ibnu Harits dari Hakim Ibnu Hizam berkata Rasul bersabda: "Penjual dan pembeli sama-sama bebas menentukan jual belinya selagi keduanya belum berpisah. Jika keduanya jujur dan berterus terang maka jual beli mereka akan diberkahi Allah, tetapi jika saling dusta dan curang maka berkah dalam jual beli mereka itu akan terhapus".
- 4) Rasul bersabda "Umatku tidak akan sepakat terhadap suatu kesesatan", (H.R. Ahmad bin Hambal, Ibnu Majah dan Ath Thabrani).

c. Jaminan

- 1) Al Qur'an surat Al Baqarah (2:283)
- 2) Dari Aisyah, bahwasanya Nabi SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang yahudi dengan hutang dan beliau memberi baju besinya sebagai jaminan (Bukhori, Muslim dan Nasa'i)
- 3) Dari Abu Hurairah r.a. bahwa Rasul bersabda: "Siapapun yang bankrut (mufli) lalu kreditornya mendapatkan barangnya sendiri pada si bangkrut, maka kreditor itu lebih berhak untuk

menarik kembali harganya itu daripada lainnya".(H.R. Bukhori, Muslim, Tirmidzi, Nasa'i dan Ibnu Majah)

d. Dokumentasi

- 1) Al Qur'an surat Al Baqarah (2:283)
- 2) Dalam teknik perbankan dokumentasi yang diperlukan adalah:
  - a. Surat persetujuan prinsip (Offering Letter)
  - b. Akad salam
  - c. Perjanjian pengikatan jaminan
  - d. Surat permohonan pemesanan barang
  - e. Tanda terima uang dan atau barang dari Bank kepada pemasok
  - f. Tanda terima penyerahan barang kepada nasabah

e. Saksi

Didasarkan pada Q.S. Al Baqarah (2:282).

f. Wanprestasi

Didasarkan pada Q.S. 23:8, 8: 27 dan Hadits "Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah kezaliman yang menghalalkan harga diri dan pemeberian sanksi kepadanya", (H.R. Nasa'i, Abu Dawud, Ibnu Majah dan Ahmad).

g. Rukun dan Syarat

1). Rukun

- a. Penjual
- b. Pembeli

- c. Hasil produksi/barang(muslim fiih)
- d. Harga (tsanan)
- e. Ijab qobul

2) Syarat

a. Pihak yang berakad:

1. Ridlo/kerelaan kedua belah pihak, tidak ingkar janji
2. Cakap hukum

b. Barang/obyek (mashnu')

1. Harus jelas ciri-cirinya seperti jenis, ukuran (tipe), mutu dan jumlahnya.
2. Tidak termasuk dilanggar syara' (najis, haram, samar dan menimbulkan madhorot)

c. Harga:

1. Harga jual dan masa penyerahan jelas dan dicantumkan dalam akad serta tidak boleh berubah.
2. Pembayaran salam harus diakui pada saat modal salam dibayarkan pada muslim ilaihi.
3. Modal yang diberikan dalam bentuk barang/manfaat harus diukur berdasar nilai wajarnya dari barang/manfaat yang akan diberikan nasabah.
4. Sistem pembayaran dan jangka waktu disepakati bersama

5. Transaksi salam paralel harus diakui ketika Bank menerima modal salam dari nasabah kedua.

**b. *Syirkah* (Persekutuan, Kerja Sama)**

Perserikatan antara dua orang atau lebih guna mendapatkan hak atas sesuatu, memiliki sesuatu dan untuk melakukan sesuatu pekerjaan tertentu sesuai dengan kesepakatan.<sup>53</sup>

Menurut rumusan lain disebutkan bahwa arti *syirkah* menurut logat ialah bercampur atau bersekutu. Sedangkan menurut istilah, ialah akad perjanjian yang menetapkan adanya hak milik bersama antara dua orang atau lebih yang bersekutu atau bersero.<sup>54</sup>

Dalil naqly yang berkaitan dengan masalah *syirkah* adalah sebagai berikut :

- 1) Abu Hurairah r.a. menceritakan, bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Allah SWT berfirman (dalam hadist KursiNya) Aku jadi orang ketiga dari dua orang yang berkoperasi, selama mereka tidak berkhianat terhadap temannya. Jika ia berkhianat, maka Aku keluar dari mereka berdua itu.
- 2) Saib Makhzumi r.a. menceritakan bahwa ia pernah jadi anggota koperasi bersama Nabi SAW sebelum beliau diangkat jadi Rasulullah, maka pada waktu fathu Mekah ia datang menemui Nabi SAW lalu beliau menyebutnya, "selamat datang untuk saudaraku (seagama) dan sesama anggota Syarikatku. (Riwayat Abu Daud dan Ibnu Majah)

---

<sup>53</sup> Sudarsono, *Op.cit.*, Hal.444.

<sup>54</sup> *Ibid.*

- 3) Abdullah bin Mas'ud r.a. menceritakan "saya pernah bersyarikat bersama dengan "Amnar dan Sa'ad mengenai bagian kami dari perampasan perang Badar".

Hadist diatas menerangkan boleh mengadakan Syarikat usaha yaitu para anggotanya sepakat mewakilkan menjalankan usaha kepada sebagian anggotanya (pengurusnya), melakukan apa saja menurut ukuran tertentu dan jelas macam usahanya itu.

Asal hukum syirkah adalah mubah (boleh), ketentuan ini berdasarkan firman Allah dalam Hadist Qudsy, yaitu :

*"Aku ketiga dari dua orang yang bersekutu selama mereka tidak berkhianat terhadap temannya. Bilamana salah seorangnya berkhianat, maka Aku keluar dari mereka (Aku, maksudnya : PertolonganKu atau KeberkahanKu)"*

Menurut Hussein Bahreisj hukum syarikah yang terpenting sebagai berikut :<sup>55</sup>

- 1) Suatu syrikah atau perkongsian yang terjadi antara kedua belah pihak atau beberapa pihak untuk mnarik kepada suatu keuntungan, misalnya usaha perdagangan hukumnya jaiz atau mubah (boleh).
- 2) Dalam usaha tersebut diperlukan beberapa syarat sebagai berikut :
  - a. Kejujuran antara kedua belah pihak atau para pihak
  - b. Terdapat perjanjian tertulis atau lisan
  - c. Kedua belah pihak dalam keadaan dewasa

<sup>55</sup> Sudarsono, *Op.cit.*, Hal.447.

- d. Boleh diatur adanya bentuk keuntungan yang disesuaikan dengan jumlah modalnya.
  - e. Diperlukan adanya musyawarah
  - f. Tidak ada pembatasan waktu.
- 3) Kongsi putus berdasarkan musyawarah atau salah seorang di antara mereka meninggal atau gila.

Sebelum membahas mengenai rukun dan syarat syirkah terlebih dahulu perlu kita ketahui jenis atau macam syirkah. Syirkah dua macam, *Syirkah Amlak* dan *Syirkah 'Uqud*. *Syirkah Amlak* adalah hak milik. Syirkah ini disebut juga *syirkah Ijbariyah* (paksaan). *Syirkah 'Uqud* adalah syirkah yang berdasarkan transaksi, syirkah ini disebut juga *syirkah ikhtiyariyyah* (pilihan).

#### 1. Syirkah Amlak

Secara bahasa, Syirkah Amlak berarti akad yang terjadi antara dua orang atau lebih yang mempunyai hak milik atas suatu harta tanpa adanya transaksi kerja sama terlebih dahulu. Contoh seperti beberapa orang ahli warisan yang mendapat warisan dari orang tuanya yang meninggal dunia.

*Syarikah Ikhtiyar*, yaitu syarikah yang terjadi oleh perbuatan dua pihak yang bekerja sama, seperti manakala keduanya membeli, diberi, atau diwasiati sesuatu lalu keduanya menerima, sehingga sesuatu tersebut menjadi hak milik bersama bagi keduanya.

*Syarikah Ijbariyah*, yaitu syarikah yang terjadi bukan oleh perbuatan

dua pihak atau lebih, seperti dua orang yang mewarisi sesuatu sehingga dua orang tersebut sama-sama mempunyai hak milik atas harta warisan tersebut.

## 2. Syirkah 'Uqud

Yaitu transaksi yang dilakukan dua orang atau lebih untuk berserikat dalam permodalan dan keuntungan.

Pembagian jenis syirkah 'Uqud berbeda-beda, di antaranya menurut Hanabilah, syarikah uqud ada 5 macam: *syarikah 'Inan*, *syarikah Mufawadhah*, *syarikah 'Abdan*, *syarikah Wujuh*, *syarikah Mudharabah*.

Menurut Hanafiyah pembagian syirkah 'Uqud ada 6 macam, yaitu: syarikah Amwal, syarikah A'mal, syarikah Wujuh, dan setiap macam adakalanya Mufawadhah dan adakalanya Inan. Menurut ulama fiqahar amshar (negeri-negeri besar) syirkah ada 4 macam yaitu *syarikah Inan*, *syarikah Mufawadhah*, *syarikah 'Abdan*, dan *syarikah Wujuh*.<sup>56</sup>

Para ulama sepakat bahwa syarikah 'Annan/Inan diperbolehkan dan sah. Sedangkan untuk jenis syarikah lain maka ada perbedaan pendapat di kalangan para ulama: Syafi'iyah, Dhahiriyah dan Imamiyah berpendapat bahwa segala jenis syarikah tidak diperbolehkan kecuali *syarikah 'Anan* dan *syarikah Mudharabah*.

Hanafiyah memperbolehkan semua jenis syarikah kecuali *syarikah mufawadhah*. Malikiyah memperbolehkan semua jenis syarikah

<sup>56</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatu Al Mujtahid* jilid III.

kecuali *syarikah wujuh* dan *mufawadhah*. Hanafiyah dan Zaidiyah memperbolehkan semua jenis syarikah asalkan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan.

Berbagai jenis atau macam syarikah adalah sebagai berikut :

a. Syarikah 'Anan/Inan

Yaitu dua orang yang berserikat dalam permodalan untuk melakukan perdagangan dengan bagi hasil termasuk untung dan rugi. Jadi, anggota syarikah sama-sama memperoleh keuntungan dan sama-sama menanggung kerugian. Tidak diperbolehkan jika satu pihak memberikan keringanan kepada partnernya untuk tidak menanggung kerugian dengan tetap menggunakan bagi hasil. Dasar ini telah ditetapkan oleh syari'at dan perundang-undangan.

b. Syirkah Mufawadhah

Secara terminologi, Syirkah Mufawadhah adalah perserikatan dua orang atau lebih pada suatu objek, dengan syarat masing-masing pihak memasukkan modal yang sama jumlahnya, serta melakukan tindakan hukum (*tasarruj*) yang sama, sehingga masing-masing pihak dapat bertindak hukum atas nama orang-orang yang berserikat tersebut.

Jadi, masing-masing anggota memiliki kesamaan dalam permodalan dan keuntungan. Satu pihak tidak dibenarkan memiliki saham modal lebih banyak dari partnernya. Seperti jika ia memiliki saham modal 1000 dinar dan partnernya 500 dinar. Meskipun tidak



dipergunakan dalam proses bisnis, dan tidak boleh menyisakan sepeserpun dari modal syarikah kecuali harus dimasukkan dalam proses syarikah. Disyaratkan pula adanya kesamaan wewenang. Tidak dibenarkan jika transaksi syarikah tersebut dilakukan antara anak kecil dengan orang yang sudah baligh, atau antara seorang muslim dengan non muslim (kafir). Tidak dibenarkan pula jika, wewenang salah satu partner lebih banyak dari yang lain. Setiap partner menjadi wakil dan penjamin bagi partner lain, setiap partner bertanggung jawab atas transaksi dan tindakan yang dilakukan partner lain. Jika satu dari syarat-syarat ini tidak terpenuhi, atau kebutuhan modal bisa ditutupi oleh saham salah satu pihak maka transaksi syarikah ini berubah menjadi syarikah Annan, karena tidak adanya kesamaan. (Para pelaku dalam syarikah mufawadhah tidak saling mempunyai hak milik atas harta yang bersifat pribadi, baik itu dari warisan atau hadiah).

c. Syirkah Wujuh

Yaitu dua orang "terhormat" yang berserikat tanpa adanya modal untuk membeli secara kredit, lalu menjualnya dengan pembayaran kontan. Keduanya lalu berkata: "kami berserikat untuk membeli secara kredit dan menjualnya dengan kontan/tunai, lalu keuntungan untuk kami berdua dengan syarat begini."

Contoh transaksi Syarikah wujuh biasanya pedagang tidak akan menjual secara kredit kecuali kepada orang yang punya nama baik di

masyarakat. Jenis ini disebut juga *syarikah 'ala adz dzimam* (syarikah atas tanggungan dengan tidak adanya produksi dan modal).

Hanafiyah, Hanabilah dan Zaidiyah membolehkan syarikah jenis ini karena merupakan syarikah yang berimplikasi pemberian mandat dari setiap pihak kepada partnernya dalam jual beli dengan syarat barang yang dibeli itu layak. Ringkasnya, selama apa yang disepakati oleh dua pihak itu adalah usaha maka berlangsunglah transaksi syarikah tersebut.

d. Syirkah 'Abdan

Yaitu dua orang yang berserikat untuk menerima pekerjaan, lalu hasilnya untuk mereka berdua, seperti tukang jahit, tukang besi, tukang celup, dll. Syarikah ini biasa dikenal dengan syarikah para pekerja, seperti para penjahit, para tukang kayu, dengan pembagian hasil yang sama atau berbeda baik pekerjaan itu sejenis seperti tukang kayu dengan tukang kayu atau tidak sejenis, seperti penjahit dengan tukang kayu. Sebutan untuk syarikah ini adalah *syarikah shana'i* (para tukang), *syarikah taqabbul* (penerimaan), *syarikah abdan* (fisik) dan *syarikah a 'mal* (kerja). Syarikah jenis ini banyak ditemui di mana-mana, baik di pertukangan atau yang lain. Syarikah penggalian ladang minyak, ekspedisi dan yang semisalnya termasuk *syarikah a'mal*.

Malikiyah, Hanafiyah, Hanabilah dan Zaidiyah membolehkan syarikah jenis ini, karena tujuannya adalah menghasilkan keuntungan dan ini bisa dengan pelimpahan mandat. Masyarakatpun telah

melakukannya, dan sebutan syarikah itu bisa dengan modal atau dengan kerja, seperti dalam mudharabah (sistem bagi hasil). Sedangkan syarikah ini adalah syarikah kerja.

Ibnu Mas'ud berkata: "aku, Ammar, dan Sa' ad berserikat dalam (perolehan) perang Badar. Sa'ad memperoleh dua tawanan. sedangkan aku dan Amar tidak memperoleh sesuatu. Dan Rasulullah tidak mengingkari." (HR. Abu Daud, Nasa'I, Ibnu Majah dari Abu Ubaidah dari Abdillah).

Malikiyah mensyaratkan adanya kesamaan bidang kerja untuk keabsahan syarikah jenis ini. Jadi, diperbolehkan antara para pekerja di bidang kerja yang sama, dan tidak diperbolehkan bagi para pekerja di bidang kerja yang berbeda, kecuali jika bidang kerja tersebut saling berkaitan. Seperti menenun dengan memintal. Mereka juga mensyaratkan kesatuan tempat kerja. Jika berada di dua tempat kerja maka tidak diperbolehkan, Mereka juga mengharuskan pembagian keuntungan sesuai dengan prosentase kerja yang telah disepakati, dan ini bisa diukur menurut kebiasaan.

Syafi'iyah, Imamiyah, dan Hanafiyah berpendapat bahwa syarikah jenis ini tidak sah, karena menurut mereka syarikah hanya terbatas pada harta dan bukan pada kerja. (Perundang-undangan modern meniadakan syarikah jenis ini karena tidak didasari modal. Jadi modal syarikah tidak boleh berupa kerja masing-masing pihak semata, akan tetapi harus ada yang berbentuk materi. Karena sebuah

kerja itu tidak pasti. Jadi di dalamnya terdapat unsur untung-untungan dan ketidakpastian, di mana masing-masing tidak mengetahui apakah partnernya produktif atau tidak. Dan karena masing-masing memiliki fisik dan produktifitas berbeda, jadi masing-masing mempunyai daya hasil sendiri-sendiri, seperti seandainya mereka berserikat dalam mengumpulkan kayu bakar, berburu, dan hal-hal mubah lainnya.

Rukun dan syarat syirkah adalah sebagai berikut :

#### 1. Rukun

Menurut jumhur ulama, rukun syirkah (termasuk syirkah amlak maupun syirkah 'uqud) ada 3 (tiga), yaitu:

- a Shigat ijab dan qabul
- b Pihak yang berakad (shahibul maal/rabbul maal), dan pelaksana (musyarik)
- c Objek akad (Proyek/Usaha).

#### 2. Syarat

Dua jenis syirkah di atas mempunyai syarat umum yaitu:

- a). Perserikatan itu merupakan transaksi yang bisa diwakilkan.  
Artinya, salah satu pihak jika bertindak hukum terhadap objek perserikatan itu, dengan izin pihak yang lain, dianggap sebagai wakil seluruh pihak yang berserikat.
- b). Pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan nisbahnya (prosentase) ketika berlangsungnya

akad.

- c). Keuntungan dari usaha itu dibagi dari hasil usaha (laba) harta perserikatan, bukan dari harta lain.

Sedangkan syarat-syarat tambahan, bisa disesuaikan dengan jenis syirkahnya seperti:

- 1) Jenis usaha yang dilakukan harus jelas dan tidak melanggar syariah.
- 2) Modal diberikan berbentuk uang tunai atau asset yang likuid (dapat segera dicairkan).

Dalam perbankan syariah ditentukan mengenai perjanjian musyarakah mengenai rukun dan syarat sebagai berikut :<sup>57</sup>

#### 1. Rukun

- a. Hibul Maal (Pemilik Modal)
- b. Pelaksana proyek yang ditunjuk
- c. Modal
- d. Proyek atau usaha
- e. Ijab kabul

#### 2. Syarat

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 8/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 13 April 2000 tentang pembiayaan Musyarakah :

- a. Para pihak yang berkontrak harus cakap hukum dan memperhatikan hal-hal berikut :

- 1) Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan

<sup>57</sup> Buku/kodifikasi pedoman praktek perjanjian jual beli dalam Bank Mumalat sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

perwakilan.

- 2) Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, serta melaksanakan kerja sebagai wakil.
  - 3) Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal
  - 4) Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas Musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya.
  - 5) Seorang mitra tidak diijinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingan sendiri.
- b. Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang property dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan uang tunai dan disepakati oleh para mitra.
- c. Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, mengembangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.
- d. Kerja atau Usaha
1. Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah, akan tetapi kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat, seorang mitra boleh

melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.

2. Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

e. Keuntungan dan Kerugian

1. Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindari perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau ketika penghentian musyarakah.
2. Setiap keuntungan mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentasi itu diberikan kepadanya.
3. Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akd.
4. Kerugian harus dibagi diantara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

f. Ijab kabul

Pernyataan ijab kabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam akad dengan memperhatikan :

1. Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak.

2. Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak
3. Akad diuangkan secara tertulis, melalui korespondensi atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.

#### Berakhirnya Akad Syirkah

- 1) Salah satu pihak mengundurkan diri, maka usaha proyek yang sudah disepakati sebelumnya tidak langsung secara otomatis putus.
- 2) Salah satu pihak meninggal dunia
- 3) Salah satu pihak kehilangan kecakapannya bertindak hukum
- 4) Modal perserikatan tersebut hilang, atau usaha tersebut hancur total.

#### c. *Ijarah* (Sewa menyewa)

*Al Ijarah* berasal dari kata *al ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al 'iwadl* yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah.<sup>58</sup> Kata *ijarah* berarti balasan atau jasa, artinya imbalan yang diberikan sebagai upah suatu perbuatan. Menurut syara' *ijarah* adalah perjanjian mengenai pemakaian dan pungutan hasil dari manusia, benda atau binatang.<sup>59</sup>

*Al Ijarah* disebut juga *Al Ajru* (upah) atau *Al 'Iwadhu* (ganti). Menurut Sayyid Sabiq, *Ijarah* berarti suatu jenis akad untuk mengambil manfaat (*Ajran*) dengan jalan penggantian.<sup>60</sup>

Maksud "*manfaat*" adalah berguna, yaitu barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama menggunakannya barang tersebut tidak mengalami perubahan atau musnah. Manfaat yang diambil tidak berbentuk

<sup>58</sup> Hendi Suhendi, *Op.cit.*, hal. 114.

<sup>59</sup> Sudarsono, *Op.cit.*, hal. 422.

<sup>60</sup> Sayyid Sabiq, *Op. cit.*, hal. 15.



zatnya melainkan sifatnya, dan dibayar sewa. Misalnya rumah yang dikontrakkan/disewa, mobil disewa untuk perjalanan.

Dalam dunia perbankan Islam yang dimaksud dengan ijarah adalah akad yang tetap antara Bank (Muajjir) dengan nasabah (Musta'jir) untuk memanfaatkan sesuatu (barang) dalam waktu tertentu dengan harga yang telah disepakati.

Berdasar fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah maka berkaitan dengan manfaat:

- a. Harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- b. Pemenuhan manfaat yang diperbolehkan
- c. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah
- d. Harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah yang akan mengakibatkan sengketa
- e. Spesifikasi harus dinyatakan jelas, termasuk jangka waktunya dan bisa dikenali dengan spesifik/identifikasi fisik.

Ijarah merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, atau kontrak. Ulama fiqih membolehkan adanya akad Ijarah."... Ya *bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya*,(QS. Al Qashas (28) : 26).

Ahmad, Abu Daud, dan An Nasa'i meriwayatkan dari Saad bin

Abi Waqqash ra., berkata: *"Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak."*

Rasulullah bersabda: Allah berfirman, *"Tiga kelompok yang Aku musuhi pada hari kiamat nanti; (pertama) seseorang yang memberi kepada-Ku (berbaiat) kemudian ia khianat. (kedua) seseorang yang menjual orang merdeka kemudian memakan harganya dan (ketiga) seseorang majikan yang mempekerjakan pekerja dan ia telah memenuhi tugasnya, akan tetapi majikan itu tidak memenuhi upahnya."* (HR. Bukhari).

Kegiatan Ijarah (leasing) termasuk dalam kegiatan perbankan Syari'ah, karena leasing konvensional harus dilakukan oleh lembaga tersendiri. Untuk membedakan dengan perbankan konvensional, maka Ijarah dibagi dua, yaitu:

- a. Didasarkan atas periode/masa sewa biasanya sewa peralatan. Peralatan itu disewa selama masa tanam hingga panen. Dalam perbankan Islam dikenal sebagai Operating Ijarah.
- b. Ijarah Muntahiyyah Bittamlik di beberapa negara Islam menyebutnya sebagai Ijarah Wa Iqtina' yang artinya sama juga yaitu menyewa dan setelah itu di akuisisi oleh penyewa (finance lease). Karena aktivitas perbankan umum tidak diperbolehkan melakukan leasing, maka perbankan Syari'ah hanya mengambil jenis Ijarah Muntahiyyah

Bittamlik, yang artinya perjanjian untuk memanfaatkan (sewa) barang antara Bank dengan Nasabah dan pada akhir masa sewa, maka Nasabah wajib membeli barang yang telah disewanya. Dalam akuntansi keuangan dan penggunaan pelaporannya, maka sewa terbagi dalam dua kategori: Noncapitalized (no sale or purchase or sale of asset assumed), dan Capitalized (sale and purchase of asset assumed). Jadi secara ringkas akad Al Ijarah Al Muntahia bit Tamlik mempunyai 2 ikatan kontrak yaitu menyewa dan membeli di akhir sewa.

Berdasar fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 mengenai ketentuan umum ijarah Muntahiyyah Bittamlik boleh dilakukan dengan ketentuan:

- 1) Semua rukun dan syarat dalam akad ijarah (fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah) berlaku pula dalam akad ijarah Muntahiyyah Bittamlik
- 2) Perjanjian untuk melakukan ijarah Muntahiyyah Bittamlik harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani
- 3) Hak dan kewajiban pihak harus dijelaskan

Jenis Barang Ijarah Muntahiyyah Bittamlik yang disewakan kepada nasabah umumnya berjenis aktifa tetap atau fixed assets seperti: gedung (buildings), kantor, mesin, rumah petak (tenements), atau barang bergerak yang memiliki spesifik fixed. Sedangkan Musta'jir (Penyewa) setelah habis masa sewa Musta'jir wajib membeli Ma'jur (barang obyek sewa). Proses pembelian Ma'jur ketika masa sewa

berakhir dapat dilakukan dengan beberapa cara: pertama adalah dalam bentuk hibah, kedua dengan pengalihan hak milik yang dilakukan dengan cara angsuran. Musta'jir dilarang menyewakan kembali barang yang disewakannya. Ajran/Ujrah (Harga Sewa dan Harga Beli ditetapkan bersama di awal perjanjian. Kewajiban Musta'jir yang dibayar setiap bulan meliputi harga sewa dan angsuran harga barang (obyek sewa).

Rukun dan syarat ijarah atau yang kita kenal dengan sewa menyewa adalah sebagai berikut :

#### 1. Rukun

- a. Penyewa (Musta'jir)
- b. Pemilik Barang (Mu' ajjir)
- c. Pihak-pihak yang berakad. Berdasar pada fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah, pihak yang berakad terdiri atas pemberi sewa (lessor) dan penyewa (lesse).
- d. Barang/Obyek sewaan (Ma'jur)  
Berdasar fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000, maka obyek kontrak adalah pembayaran(sewa) dan manfaat dari penggunaan asset.
- e. Harga sewa / Manfaat sewa (Ajran/Ujrah)

Manfaat dari penggunaan asset dalam ijarah adalah obyek kontrak yang harus dijamin, karena ia adalah rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan asset itu sendiri.

f. Ijab Qabul

Berdasar pada fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 maka harus ada pernyataan ijab qabul. Sighat ijarah adalah berupa pernyataan kedua belah pihak yang berkontrak baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang equivalent dengan cara penawaran dari pemilik asset (pemberi sewa) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

Berdasar fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 mengenai ketentuan umum ijarah Muntahiyyah Bittamlik boleh dilakukan dengan ketentuan:

- 4) Semua rukun dan syarat dalam akad ijarah (fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah) berlaku pula dalam akad ijarah Muntahiyyah Bittamlik
- 5) Perjanjian untuk melakukan ijarah Muntahiyyah Bittamlik harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani
- 6) Hak dan kewajiban pihak harus dijelaskan

2. Syarat

- a. Pihak yang terlibat harus saling ridha
- b. *Ma'jur* (Barang/Obyek sewa) ada manfaatnya dan:
  - 1) Manfaat tersebut di benarkan agama / halal

- 2) Manfaat tersebut dapat dinilai dan diukur/diperhitungkan
- 3) Manfaatnya dapat diberikan kepada pihak yang menyewa
- 4) Ma'jur wajib dibeli Musta'jir
- 5) Merupakan milik Bank apabila selama hal ini terkait dengan Bank sebagai pemberi sewa.

#### d. *Mudharabah*

Mudharabah atau disebut juga Muqaradhadh berarti bepergian untuk urusan dagang. Secara muamalah berarti pemilik modal (shahibul maal) menyerahkan modalnya kepada pekerja/pedagang (mudharib) untuk diperdagangkan/diusahakan, sedangkan keuntungan dagang itu dibagi menurut kesepakatan bersama.<sup>61</sup>

Menurut para Fuqaha, mudharabah ialah akad antara dua pihak (orang) saling menanggung, salah satu pihak menyerahkan hartanya kepada pihak lain untuk diperdagangkan dengan bagian yang telah ditentukan dari keuntungan, seperti setengah atau sepertiga dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.<sup>62</sup>

Selanjutnya, Islam menganjurkan kepada setiap pemeluknya untuk mengelola harta yang dimilikinya dengan cara yang benar dan thoyyib, sebaliknya apabila bertentangan dengan aturan yang ditetapkan akan memberikan dampak yang negatif bagi dirinya (pemilik) dan bahkan berpengaruh terhadap orang lain, baik dampak yang ada di dunia maupun di akhirat nanti "*Sesungguhnya orang-orang yang mengelola harta Allah*

<sup>61</sup> Han Kemu Siahdeini. *Perbankan Islam*. (Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti. 1999). hal.134.  
<sup>62</sup> Hendi Suhendi, *Op.cit.*, hal.136.

*dengan tidak benar, maka bagi mereka api neraka di hari kiamat. " (HR Bukhari).*

Sesungguhnya, Islam menganjurkan manusia untuk mencari harta dengan sebanyak-banyaknya dan bebas ke segala penjuru, tidak melulu di dalam negeri."*... Dan orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah SWT..." (QS. Al Muzammil (73): 20)*

*"Apabila telah ditunaikan shalat maka bertebaranlah kamu di muka bumi dan carilah karunia Allah SWT". (QS. Al lumu'ah (62): 10)*

*"Tidak ada dosa bagi kamu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) Tuhanmu..." (QS. Al Baqarah (2) : 198)*

Diriwayatkan oleh Ibnu Abbas bahwasanya Sayyidina Abbas jikalau memberikan dana ke mitra usahanya secara Mudharabah, ia mensyaratkan agar dananya tidak dibawa mengarungi lautan, menuruni lembah yang berbahaya, atau membeli ternak yang berparu-paru basah, jika menyalahi peraturan maka yang bersangkutan bertanggungjawab atas dana tersebut. Disampaikannyalah syarat-syarat tersebut ke Rasulullah SAW dan Rasulpun memperkenankannya (Hadits dikutip oleh Imam Alfasi dalam Majama 'azzawaid 4/161)

Hadits lain yang senada telah diriwayatkan oleh Imam Darul Quthni dari perawi-perawi yang dapat dipercayai. Dari Syu'aib r.a bahwa Rasulullah SAW bersabda: *"Tiga perkara didalamnya terdapat keberkahan, Menjual dengan pembayaran secara kredit, Muqaradhah (nama lain dari Mudharabah), Mencampur gandum dengan tepung untuk*

*keperluan rumah dan bukan untuk dijual.* " (HR Ibnu Majah)

Rukun dan syarat mudharabah sebagai suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Rukun

- a. Orang yang berakad:
  - 1) Shahibul Mal / Rabbul Maal (pemilik modal)
  - 2) Mudharib (pelaksana/usahawan)
- b. Modal (Maal)
- c. Kerja atau Usaha (Dharabah)
- d. Keuntungan (Ribh), ketentuan nisbah bagi hasil
- e. Shigat (Ijab Qabul)

2. Syarat-syarat

- a. Orang yang terkait dalam akad adalah cakap bertindak hukum
- b. Syarat Modal yang digunakan harus
  - 1) berbentuk uang (bukan barang)
  - 2) jelas jumlahnya
  - 3) tunai (bukan berbentuk hutang)
  - 4) langsung diserahkan kepada Mudharib
- c. Pembagian keuntungan harus jelas, dan besar sesuai nisbah yang disepakati.

Syarat-syarat mudharabah yang telah difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) seperti yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 7/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 4 April 2000



tentang pembiayaan mudharabah, ketentuan kedua mengenai rukun dan syarat pembiayaan :

- a. Orang yang terkait dalam akad adalah cakap bertindak hukum.
- b. Modal ialah sejumlah uang dan atau aset yang diberikan oleh penyedia dana kepada mudharib untuk tujuan usaha dengan syarat :
  1. Modal harus diketahui jumlah dan jenisnya.
  2. Modal dapat berbentuk uang atau barang yang bernilai, jika modal dalam bentuk aset, maka aset tersebut harus dinilai pada waktu akad.
  3. Modal tidak dapat berbentuk piutang dan harus dibayarkan kepada mudharib, baik secara bertahap maupun tidak sesuai kesepakatan dalam akad.
- c. Kegiatan usaha oleh pengelola (mudharib), sebagai perimbangan modal yang disediakan oleh penyedia dana harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
  1. Kegiatan usaha adalah hak eksklusif mudharib tanpa campur tangan penyedia dana, tetapi ia mempunyai hak untuk melakukan pengawasan.
  2. Penyedia dana tidak boleh mempersempit tindakan pengelola sedemikian rupa yang dapat menghalangi tercapainya tujuan mudharabah yaitu keuntungan.
  3. Pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah Islam dalam

tindakannya yang berhubungan dengan mudharabah, dan harus mematuhi kebiasaan yang berlaku dalam aktifitas itu.

- d. Keuntungan mudharabah adalah jumlah yang didapat sebagai kelebihan dari modal, syarat keuntungan berikut ini harus dipenuhi :
1. Harus diperuntukkan bagi kedua pihak dan tidak boleh disyaratkan hanya untuk satu pihak.
  2. Bagian keuntungan proporsional bagi setiap pihak harus diketahui dan dinyatakan pada waktu kontrak disepakati dan harus dalam bentuk prosentase (nisbah) dari keuntungan sesuai kesepakatan, perubahan nisbah harus berdasarkan kesepakatan.
  3. Penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari mudharabah, dan pengelola tidak boleh menanggung kerugian apapun kecuali diakibatkan dari kesalahan disengaja, kelalaian atau pelanggaran kesepakatan.
- e. Pernyataan ijab dan kabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut :
1. Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
  2. Penerimaan dan penawaran dilakukan pada saat kontrak.
  3. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.

## **B. HUKUM PERJANJIAN ISLAM SEBAGAI KONTRIBUSI PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN DI HADAPAN NOTARIS**

Pembahasan mengenai kontribusi berarti membahas dan mengkaji bagaimana memberikan sumbangan pemikiran yang ada dalam sebuah konsep dan sistem, baik yang telah berbentuk dalam sebuah norma ataupun baru berupa nilai-nilai sebagai bahan pertimbangan dalam mewujudkan suatu akta perjanjian berdasarkan ketentuan syariah.

Berdasarkan berbagai uraian di atas dapat kita peroleh banyak hal yang menjadi kontribusi dari hukum perjanjian Islam terhadap pembuatan akta perjanjian di hadapan notaris. Secara umum yang perlu dicermati terhadap hal-hal yang menjadi karakteristik hukum perjanjian Islam yang dapat menjadi kontribusi terhadap pembuatan akta oleh notaris adalah :

1. Notaris dalam membuat akta perjanjian Islam harus memperhatikan ketentuan dalam Al Quran Surat Al Baqarah ayat 282 secara menyeluruh, hal-hal yang perlu diperhatikan yaitu :
  - a. Dalam setiap pencatatan transaksi hendaklah disaksikan oleh dua orang saksi laki-laki, jika tidak terdapat saksi dua orang laki-laki, maka saksinya bisa dengan seorang laki-laki dan dua orang perempuan.
  - b. Orang yang mempunyai hutang atau tanggungan (debitur) harus mendiktekan apa yang akan ditulis itu kepada juru tulis dan hendaklah debitur dan juga juru tulis itu bertakwa kepada Allah dengan tidak

mengurangi sedikitpun dari hutangnya. Jika debitur tersebut bodoh, atau lemah atau tidak mampu mendiktekan hutangnya tersebut maka yang mendiktekan adalah wali dari debitur tersebut jika debitur itu belum dewasa, atau wakilnya untuk debitur yang tidak mampu mengimlakkan, atau penerjemah jika debitur tersebut tidak bisa berbicara dengan bahasa yang digunakan oleh juru tulis, dan hendaknya wali tersebut berlaku adil dalam mendiktekan hutang debitur diatas.

2. Dalam hal pembuatan akta jual beli berdasarkan fikih Islam maka notaris sebagai pembuat akta harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
  - a. Dibenarkan jual beli yang tidak berbentuk riba.
  - b. Dalam jual beli perlu ada ijab kabul (tanda terima) yang diucapkan dengan lisan/perkataan dan dibolehkan dalam hati masing-masing.
  - c. Dilarang memperjualbelikan darah, bangkai, hasil pencurian, waqaf, milik umum, minuman keras, babi, barang yang tidak ada harganya dan barang yang tidak ada pemiliknya.
  - d. Akad jual beli harus dilaksanakn dalam satu majlis, dapat diterima (taslim) dan dapat dipegang (qabadh).
  - e. Dalam jual beli dibenarkan adanya hak meneruskan atau membatalkan pembelian suatu barang jika misalnya terdapat cacat (aib) atau melihat kepada keadaannya, dan menurut Hanafi dan maliki "Hak Khiyar" tersebut tidak boleh lebih dari tiga hari.

- f. Dilaksanakan oleh orang-orang yang berakal, sedangkan pada anak kecil dibenarkan untuk benda-benda yang tidak bernilai terlalu tinggi, kecuali jika mereka telah dewasa.
- g. Jika barang-barang tersebut ditimbang atau diukur maka timbangan atau ukurannya harus tertentu dan diketahui.
- h. Larangan menawar tawaran orang lain ataupun menjual sesuatu yang sudah dibeli oleh orang lain.
- i. Larangan menimbun barang pada saat masyarakat banyak memerlukan barang tersebut.
- j. Larangan jual beli ke arah yang bermaksiat kepada tuhan misalnya menjual patung untuk disembah.
- k. Larangan jual beli yang berunsur kepada penipuan atau paksaan.
- l. Harus terlihat jelas bendanya tetapi dibolehkan dengan melihat contoh barangnya seperti pesanan buku-buku.
- m. Diharamkan jual beli binatang yang menimbulkan terpisahnya antara induk dan anaknya yang masih kecil (disusui). Demikian pula haram menyembelih induknya, sebab dapat menimbulkan penderitaan bagi anaknya.
- n. Diharamkan menjual anggur untuk dijadikan arak atau menjual sesuatu untuk berbuat jahat, sebab dianggap menolong kemaksiatan sedangkan Nabi SAW telah bersabda: "Siapa yang menolong kemaksiatan, dia turut bermaksiat".

- o. Diharamkan ihtikar; yaitu menimbun barang keperluan masyarakat sehari-hari untuk dijual lebih mahal lagi. Hal ini didasarkan pada sabda Nabi SAW tiada yang menimbun kecuali doa besar. Kecuali dari itu jika untuk keperluannya sendiri untuk setahun sedangkan keadaan tidak begitu mendesak (masyarakat tidak terlalu menderita). Demikian pula ihtikar dalam sewa menyewa diharamkan. Misalnya, seseorang akan menyewa rumah, akan tetapi ditunda-tunda oleh orang yang memiliki rumah supaya harga sewa lebih mahal atau naik lagi, padahal kebutuhan semakin mendesak.
- p. Diharamkan menawar barang yang sedang ditawarkan oleh orang lain, lebih-lebih bagi yang sudah jadi, walaupun belum dibayar. Nabi SAW bersabda bahwa tidak boleh menawar orang Muslim tawaran orang muslim lagi.
- q. Diharamkan bernajasy yaitu menawar barang-barang yang dijual dengan maksud untuk menaikkan harga bukan untuk membelinya (sistem calo). Hal ini didasarkan pada hadits yaitu, kata Ibnu Umar r.a bahwa Nabi Muhammad SAW melarang sistem najasy (Hadits Muttafaq alaih)
- r. Diharamkan menjual atau meminjamkan senjata untuk berbuat jahat.
- s. Pedagang yang menjual barang-barangnya lebih dari ketentuan pemerintah boleh dita'zir oleh pemerintah sebab melanggar peraturannya dan dapat mengakibatkan kekacauan ekonomi masyarakat. Sedangkan menaati peraturan pemerintah hukumnya

wajib, kecuali pemerintah yang menyuruh berbuat maksiat. Demikian penjelasan Syekh Sayid Bakri dalam kitab Tanathuth tholibin hal 25 juz III. Adapun ta'zir adalah hukuman bagi orang yang berbuat kesalahan (pelanggaran) yang tidak diancam oleh hukum pidana melainkan diserahkan kepada kebijakan hakim saja.

- t. Jual beli dengan dua macam ijab kabul, seperti kata pedagang: "saya menjual barang ini dengan harga Rp. 200,- kontan atau Rp. 300,- kalau dihutang. Sebagaimana kata Abu Hurairah r.a. Nabi SAW melarang dua ijab kabul pada satu jualan (dari Subulus Salam hal. 333 juz III). Kecuali itu kalau diadakan ijab kabul ulangan yang pasti, apakah kontan atau berutang.
3. Pada intinya notaris harus memperhatikan bahwa pandangan hukum Islam terhadap akad (perjanjian) berbeda dengan pandangan hukum positif yang sekuler. Tanpa memperhatikan nilai-nilai agama, suatu akad dipandang sah menurut hukum positif bila terjadi atas dasar sukarela antara pihak-pihak yang bersangkutan, meskipun harus dalam batas kepatutan. Berbeda dengan hukum Islam yang masih menekankan nilai-nilai agama yang berdasarkan ketentuan syariat. Hal ini misalkan adalah riba (bunga) dalam hukum Islam sangat mengharamkan segala bentuk riba.
4. Dalam membuat isi akta mengenai hukum perjanjian Islam seorang notaris harus memahami terlebih dahulu sistem hukum perjanjian Islam agar akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Hal-hal pokok yang perlu diketahui misalnya kaidah fikih yang menyebutkan bahwa "*pada*

*dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.*"(Fatwa Dewan Syariah Nasional, DSN-MUI/IV/2000).

5. Pada dasarnya yang perlu menjadi acuan utama seorang notaris sebagai juru tulis adalah Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 282 yang mengatur secara jelas mengenai peran notaris sebagai juru tulis. Diantaranya perintah untuk menuliskan transaksi tersebut hendaklah dilakukan oleh seorang juru tulis yang adil dan dapat dipercaya. Yang dimaksud adil di sini adalah orang yang menaati perintah-perintah Allah dan menjauhi larangan-larangan-Nya. Seseorang yang menjadi juru tulis tidak boleh menolak setiap permintaan untuk menuliskan suatu transaksi muamalah sebagaimana yang diajarkan Allah mengenai perintah menuliskan transaksi yang dilakukan tidak secara tunai.

Membahas mengenai akta perjanjian terlebih dahulu perlu diketahui beberapa macam pembuatan akta perjanjian, yaitu :

1. Akta di bawah tangan

Akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tidak dihadapan atau disaksikan oleh notaris

2. Akta notariil

Akta yang dibuat dan ditandatangani di hadapan notaris

3. Akta yang dilegalisasi

Akta dibawah tangan yang disahkan atau dilegalisir oleh notaris

4. Akta yang didaftar



Akta dibawah tangan yang ditegaskan keberadaannya dengan cara mendaftar pada daftar khusus oleh notaris

Dari keempat macam akta tersebut diatas yang menjadi bahan kajian dalam penulisan ini adalah akta notariil yaitu akta yang pembuatanya dihadapan notaris yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang sekarang masih berlaku dan dijadikan acuan dalam pembuatan perjanjian adalah Pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Berdasarkan rumusan Pasal tersebut, terdapat tiga unsur pokok yang harus diperhatikan dalam pembuatan akta autentik, yaitu :

1. bentuknya ditentukan oleh undang-undang
2. dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum
3. pegawai umum tersebut mempunyai kewenangan untuk itu

Sedangkan menurut Pasal 1 ayat 7 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa akte notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

Pasal 38 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 mengatur mengenai bentuk akta, setiap akta notaris terdiri atas :

1. Awal akta atau kepala akta memuat

- a. Judul akta
- b. Nomor akta
- c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun
- d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris

2. Badan akta

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap
- c. *Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan*
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal

3. Akhir akta

- a. Uraian tentang pembacaan akta
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Sebagai contoh dari suatu konsep akad perjanjian Islam adalah sebagai berikut :

#### Muatan perjanjian pembiayaan syariah

##### I. Pendahuluan

1. *Judul akia* dan tanggal pembuatannya
2. *Komparisi* : yang menerangkan identitas dan kewenangan para pihak
3. *Premise*: keterangan-keterangan dari para pihak yang menjadi dasar dibuatnya akta atau perjanjian

##### II. Isi atau pokok akta

1. Keterangan mengenai pembiayaan :  
Jumlah, jangka waktu pembiayaan maupun cara pembayarannya kembali.
2. Uraian mengenai jaminan pembiayaan:
  - a. Barang berwujud
    - 1) Barang bergerak
    - 2) Darang tidak bergerak
  - b. Barang tidak berwujud
3. Covenant atau hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh nasabah tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan bank antara lain:
  - a. mengubah susunan direksi maupun pemegang saham
  - b. menjaminkan lagi harta kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank
  - c. membagi laba

d. mengalihkan (assign) hak atau hal yang timbul dari perjanjian.

4. Hal-hal yang harus dilakukan nasabah :

- a. membayar segala bentuk pajak
- b. memelihara harta kekayaan ternasuk jaminan
- c. mengasuransikan harta benda dan atau jaminan
- d. memberikan laporan keuangan pada waktu tertentu
- e. memberikan informasi kepada bank atas hal-hal yang dianggap dapat membahayakan keadaan keuangan nasabah
- f. menyerahkan semua dokumen-dokumen yang diminta bank

5. Pernyataan dan jaminan. nasabah :

- a. tentang kewenangan dari orang-orang yang menandatangani perjanjian
- b. penggunaan pembiayaan sesuai dengan tujuan pemberian pembiayaan
- c. tidak adanya perkara atau sengketa di pengadilan pada saat ditandatanganinya perjanjian

6. Peristiwa cidera janji dan pelanggaran atas syarat-syarat perjanjian

7. Hal-hal yang dapat mengakhiri perjanjian

- a. nasabah tidak memenuhi kewajibannya
- b. nasabah dinyatakan pailit atau mendapat penundaan pembayaran
- c. nasabah meninggal dunia
- d. dilakukan suatu sitaan atas harta kekayaan nasabah
- e. nasabah berada di bawah pengampuan (curatele)

f. nasabah karena suatu sebab-sebab lain kehilangan haknya untuk mengurus harta bendanya.

8. Biaya-biaya yang timbul (menjadi beban nasabah):

- a. Biaya pembuatan perjanjian pembiayaan dan jaminan
- b. Bea meterai
- c. Pajak

9. Penyelesaian sengketa

Melalui BAMUI (Badan Arbitrase Muamalat Indonesia)

10. Tempat kedudukan

11. Hukum yang berlaku

### III. PENUTUP

1. Keterangan tentang telah dibuatnya perjanjian

2. Tanda tangan para pihak

Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Namun, notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatanganinya.

Hal tersebut di atas sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 38 ayat 3 huruf c yang berbunyi "*Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan*".

Peristiwa hukum menyangkut lahirnya suatu perjanjian tidak lepas dari kaidah dan asas umum dari suatu perjanjian, yaitu syarat dasar terbentuknya perjanjian itu sendiri dengan adanya asas kebebasan berkontrak sebagai landasan terbentuknya perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak yang dimaksud antara lain mengindikasikan bahwa dalam suatu perjanjian semestinya ada kesepakatan-kesepakatan dari masing-masing kedua belah pihak yang dibentuk secara bebas tanpa paksaan, kebebasan membentuk keinginan dari para pihak untuk dicantumkan dalam suatu klausula perjanjian sangat penting bagi keabsahan dari perjanjian itu sendiri.

Jadi berdasarkan uraian diatas yang menjadi kontribusi secara umum adalah pada isi akta perjanjian yang akan dibuat. Sistem hukum perjanjian Islam dan berbagai macam perjanjian dalam hukum Islam menuntut bagi para notaris untuk memahami dan memiliki pengetahuan yang cukup mengenai hukum perjanjian Islam. Untuk membuat konsep suatu akta perjanjian Islam maka seorang notaris membutuhkan pengetahuan mengenai hukum perjanjian Islam.

Perkembangan hukum perjanjian Islam telah dirasakan oleh masyarakat para pelaku bisnis, hal ini dapat dilihat munculnya berbagai lembaga ekonomi dengan memakai sistem syariah Islam, diantaranya adalah

bank syariah atau bank muamalah dengan berbagai tawaran pembiayaan, dan berbagai macam produk bank syariah. Selain berkembangnya perbankan syariah dan produk-produk syariah yang ditawarkan, dibidang lain yang juga membutuhkan sistem hukum perjanjian Islam adalah asuransi syariah, pasar modal syariah, multi level marketing syariah, lembaga lelang syariah dan gadai syariah.

Berbagai macam bentuk perjanjian dan perkembangannya yang mengarah pada sistem hukum perjanjian Islam atau hukum perjanjian dengan mendasarkan pada ketentuan syariah, maka sebagai seorang juru tulis dalam suatu perjanjian yang diakui oleh undang-undang di Indonesia perlu untuk memiliki pengetahuan mengenai sistem hukum perjanjian Islam.

Penulisan ini berusaha menyajikan sistem hukum perjanjian Islam yang difokuskan bagi kepentingan notaris sebagai pejabat umum pembuat akta. Jadi sistem hukum perjanjian Islam inilah yang menjadi kontribusi atau masukan bagi notaris dalam hal memformulasi atau membuat konsep isi suatu akta perjanjian yang menggunakan ketentuan syariah.

## BAB V

### PENUTUP

Berdasarkan dari uraian-uraian dan hasil penelitian yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan dan saran-saran dalam penulisan ini sebagai berikut :

#### A. KESIMPULAN

1. Dalam sistem hukum perjanjian Islam kita diperintahkan untuk mencatat setiap transaksi muamalah yang dilakukan tidak secara tunai, karena dengan adanya catatan tersebut terdapat alat bukti yang lebih kukuh dan kuat, baik dari segi jumlah, ukuran dan waktunya. Semua perjanjian atau akad (*transaksi*) yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak syari'at. Setiap akad atau perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh syari'at, meliputi syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam segala macam akad dan syarat-syarat yang sifatnya khusus, yaitu syarat-syarat yang disyaratkan wujudnya dalam sebagian akad, tidak dalam sebagian yang lain. Hukum perjanjian Islam memiliki karakteristik yang berbeda dengan hukum dari KUHPerdara, karena hukum Islam menekankan nilai-nilai agama yang berdasarkan ketentuan syari'at sedangkan hukum dari KUHPerdara hanya mendasarkan pada keputusan dan ketertiban umum.
2. Kontribusi dari hukum perjanjian Islam yang difokuskan bagi kepentingan notaris sebagai pejabat umum pembuat akta sangatlah banyak. Namun



secara umum kontribusi hukum perjanjian Islam adalah pada isi akta perjanjian yang akan dibuat. Sistem hukum perjanjian Islam dan berbagai macam perjanjian dalam hukum Islam menuntut bagi para notaris untuk memahami dan memiliki pengetahuan yang cukup mengenai hukum perjanjian Islam. Untuk membuat konsep suatu akta perjanjian Islam maka seorang notaris membutuhkan pengetahuan mengenai hukum perjanjian Islam. Sebagai salah satu contoh adalah Dalam setiap pencatatan transaksi atau pembuatan akta hendaklah disaksikan oleh dua orang saksi laki-laki, jika tidak terdapat saksi dua orang laki-laki, maka saksinya bisa dengan seorang laki-laki dan dua orang perempuan. Jadi sistem hukum perjanjian Islam inilah yang menjadi kontribusi atau masukan bagi notaris dalam hal memformulasi atau membuat konsep isi suatu akta perjanjian yang menggunakan ketentuan hukum Islam. Dalam membuat isi akta mengenai hukum perjanjian Islam seorang notaris harus memahami terlebih dahulu sistem hukum perjanjian Islam agar akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum Islam.

## **B. SARAN**

1. Perintah di dalam Al Qur'an untuk menuliskan suatu transaksi dengan jujur dan adil serta memenuhi ketentuan hukum Islam haruslah diikuti oleh setiap muslim dalam bermuamalah.
2. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia harus berperan aktif untuk menerbitkan fatwa mengenai rukun, syarat dan ketentuan berbagai macam perjanjian secara lebih lengkap sehingga terbentuk unifikasi, hal

ini melihat pada perbedaan mengenai rukun, syarat dan ketentuan perjanjian atau akad pada masing-masing mazhab.

3. Pemerintah sebaiknya membuat Undang-undang tentang perjanjian yang sesuai dengan perkembangan masyarakat saat ini, melihat telah diundangkannya Undang-undang yang mengatur perbankan syariah.
4. Notaris dalam membuat suatu akta perjanjian selain mendasarkan pada ketentuan hukum barat dan hukum nasional sebaiknya juga memperhatikan ketentuan hukum Islam mengenai pembuatan akta perjanjian.
5. Dalam pembuatan akta perjanjian Islam seorang notaris sebaiknya memahami sistem hukum perjanjian Islam.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Aiyub, *Fikih Lelang*, (Jakarta: Kiswah, 2004)
- Al Dimiyati, *I'anat al-Tholibin*, (Semarang: Toha Putra, tanpa tahun)
- Ali, Muhammad Daud, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cetakan ke VI, 1998)
- \_\_\_\_\_, *Hukum Islam (pengantar Ilmu Hukum Islam)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998)
- Amrullah Ahmad, *Hukum Islam dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Gema Insani Pers, 1996)
- Anan, M. Abdul, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Bhakti Wakaf, 1993)
- Arifin, Bustanul, *Pelebagaan Hukum Islam di Indonesia: Akar Sejarah, Hambatan dan Prospeknya*, (Jakarta: Gema Insani Press, 1996)
- Ash Shiddieqy, Teungku Muhammad Hasbi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 1997)
- \_\_\_\_\_, *Pengantar Ilmu Fiqh*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 1997)
- Audah, Abdul Kadir, *Islam dan Perundang-undangan*, (Jakarta: Bulan Bintang, 2004)

Badrulzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994)

Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Jakarta: UII Press, 2000)

Bintang, Sanusi dan Pahlani, *Pokok-pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000)

Djamali, R. Abdul, *Hukum Islam*, (Bandung: Mandar Maju, 1992)

Djazuli dan Nurol Aen, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000)

Doi, A. Rahman I., *Penjelasan Lengkap Hukum-hukum Allah (syariah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002)

*Fiqh Al Syafi'iyah*, (Jakarta: Karya Indah, 1986)

Fuady, Munir, SH., MH., LLM., *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 2003)

Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986)

Hasan, M. Ali, *Berbagai macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada, 2003)

Hutagulung, Ari S., *Hukum Perjanjian di Indonesia Masalah-masalah Praktis dalam Pembuatan Perjanjian Bisnis*, Makalah disampaikan pada pelatihan kemahiran hukum

kerjasama P.T. PLN distribusi Jateng, (Semarang:  
Fakultas Hukum UNDIP, 1993)

Kallaf, Abdu Wahhab, *Kaidah-kaidah Hukum Islam*, (Jakarta: PT.Raja  
Grafindo Persada, 2002)

\_\_\_\_\_, *Sejarah Pembentukan dan Perkembangan Hukum  
Islam*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002)

Karim, Helmi, *Fiqh muamalah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002)

Lubis, Suhrawardi K., *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika,  
2000)

Majid, Abdul, *Pokok-pokok Fiqih Muamalah dan Hukum Kebendaan  
dalam Islam*, (Bandung: IAIN Sunan Gunung Jati,  
1986)

Masduki, Nana, *Fiqh Muamalah Madiyah*, (Bandung: IAIN Sunan Gunung  
Jati, 1987)

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,  
1990)

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari  
Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003)

Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam  
Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004)

Patrik, Purwahid, *Hukum Perdata II: Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang*, Jilid 1, (Semarang: C.V. Aneka, 1988)

\_\_\_\_\_, *Dasar-dasar Hukum Perikatan Yang Lahir dari Suatu Perjanjian dan dari Undang-undang*, (Bandung: Mandar Maju, 1994)

Puspa, Ian Pramadya, *Kamus Hukum*, (Semarang: C.V. Aneka, 1977)

Qardhawi, Yusuf, *Fatwa-fatwa Mutakhir*, (Bandung: Pustaka Hidayah, 1994)

Qirom, A. Syamsudin M, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985)

Rahmat, Hasanuddin, *Legal Drafting, Seri ketrampilan Mahasiswa Fakultas Hukum dalam Merancang Kontrak Perorangan atau Bisnis*, cet. I, (Bandung: P.T. Citra Aditya Bhakti, 2000)

Rasjid, H. Sulaiman, *Fiqh Islam: Hukum Fiqh Lengkap*, Cet ke-35 (Bandung: CV Sinar Baru, 2002)

Rifa'I, H. Moh., *Ilmu Fikih Islam Lengkap*, (Semarang: CV. Toha Putra, 1978)

Rofid, Ahmad, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998)

Satrio, J., *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992)

\_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan-perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*,  
(Bandung: P.T.Citra Aditya Bakti, 1995)

Setiawan, R., *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1979)

Sjahdaini, Sultan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993)

\_\_\_\_\_, *Perbankan Islam*, (Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 1999)

Soekanto, Soerjono, *Pengertian Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986)

\_\_\_\_\_, dan Sri Mamudji, *Penelitian Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1985)

\_\_\_\_\_, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cet.5, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2001 )

Soemitro, Ronnie Hanitjo, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983)

Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1984)

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: P.T. Intermasa, 1996)

\_\_\_\_\_, dan R. Tjitrosadibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*,  
(Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001)

Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, ( Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2001)

Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada,  
2002)

Undang-undang RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Zahrah, Muhammad Abu, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, 1994)

Zaman, Mariam Darus Badrul, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni,  
1994)

Zuhri, Muhammad, *Hukum Islam dalam Lintasan Sejarah*, (Jakarta: PT.  
Raja Grafindo Persada, 1996)